Prévisions économiques
2016–2017

APCHQ

Faits saillants

Considérant les tendances des mises en chantier résidentielles de même qu'un ensemble de facteurs, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) prévoit 37 900 mises en chantier en 2016, soit un niveau stable par rapport à 2015. Pour 2017, l'APCHQ s'attend à 31 000 mises en chantier, soit une baisse de 18 % par rapport à 2016.

Malgré des conditions de marché relativement positives découlant d'une amélioration de l'économie québécoise et des conditions d'emprunt relativement favorables, cette diminution est anticipée en raison des mesures annoncées le 3 octobre dernier par le ministre des Finances du Canada. En particulier, l'exigence de soumettre tous les prêts hypothécaires assurés à une simulation de crise des taux d'intérêt hypothécaires (qualifiant les emprunteurs en utilisant un taux de référence fixe pour un terme de 5 ans) aura pour effet de resserrer les conditions d'emprunt hypothécaire et, vraisemblablement, de restreindre l'accès à la propriété. En raison du cumul des mesures mises en place dans les dernières années, l'APCHQ estime que le resserrement des conditions annoncé en octobre 2016 érigera une fois de plus une barrière à l'accès à la propriété, et plus de 74 000 ménages devraient subir un impact négatif.

Mises en chantier au Québec : prévisions APCHQ 2016 et 2017 — Sommaire

	Propriétaire-occupant								
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	*Copropriété*	*Locatif*	*Coop. et autres*	Total
2015	9 698	2 650	1 245	292	13 885	9 934	13 820	287	37 926
2016p	9 500	2 650	1 300	300	13 750	9 232	14 668	250	37 900
2017p	8 000	2 000	800	200	11 000	6 968	13 032	0	31 000
Variation 2015-2016P	-198	0	55	8	-135	-702	848	-37	-26
	-2 %	*0 %*	*4 %*	*3 %*	*-1 %*	*-7 %*	*6 %*	*-13 %*	*0 %*
Variation 2016P-2017P	-1 500	-650	-500	-100	-2 750	-2 264	-1 636	-250	-6 900
	-16 %	*-25 %*	*-38 %*	*-33 %*	*-20 %*	*-25 %*	*-11 %*	*-100 %*	*-18 %*
Répartition des mises en chantier									
2015	26 %	7 %	3 %	1 %	37 %	26 %	36 %	1 %	100 %
2016P	25 %	7 %	3 %	1 %	36 %	24 %	39 %	1 %	100 %
2017P	26 %	6 %	3 %	1 %	35 %	22 %	42 %	0 %	100 %

Sources : Données des mises en chantier 2015 de la Société canadienne d'hypothèques et de logement : Statistiques du logement au Canada – Construction résidentielle, mises en chantier, achèvements, logements en construction, logements achevés récemment et non écoulés 2014, avril 2015. Mises en chantier 2016 et 2017, prévisions de l'APCHQ.

Pour 2016, l'APCHQ entrevoit que la production de logements se fera dans un contexte où les indicateurs économiques afficheront une légère progression par rapport à 2015. La progression prévue du Produit intérieur brut (PIB) devrait se situer à 1,4 % en 2016 et devrait connaître une légère progression à 1,6 % en 2017. Les conditions d'emprunt demeurent favorables et la confiance des consommateurs affiche une tendance à la hausse. Dans l'ensemble, en 2016, l'évolution des mises en chantier reflète le rythme de formation des ménages qui continuera à ralentir. En contrepartie de cette diminution du nombre total de ménages, la croissance du nombre de personnes âgées et la demande pour les places en résidence pour personnes âgées contribuent à dynamiser la construction de logements locatifs.

Alimentée par des taux d'inoccupation faibles et des loyers supérieurs à la moyenne pour les immeubles récents, la production locative connaît une progression notable et constitue un débouché appréciable de la production de logements depuis quelques années. Les résidences pour personnes âgées, représentant 30 % du total des nouveaux logements locatifs, constituent un moteur important de la croissance de la production locative.

Cependant, la bonne posture de la production locative masque un problème plus fondamental. En filigrane, l'enjeu de l'accès à la propriété demeure. Rien dans les données de mises en chantier n'indique que le taux de propriété québécois (sous la moyenne canadienne) se redressera et on ne peut être optimiste compte tenu du resserrement récent des règles d'emprunt hypothécaire.

Cet enjeu d'accès à la propriété a un effet direct sur la demande et, par conséquent, sur l'évolution des inventaires. Malgré une diminution des logements achevés et non écoulés, on note une hausse de l'inventaire de logements en construction. Par contre, signe encourageant, la proportion des logements collectifs écoulés est en légère progression. Pour 2016 et 2017, l'APCHQ a des réserves quant à la robustesse de la demande. Une portion appréciable des appartements destinés à la copropriété tant à Montréal qu'à Québec viennent alimenter le marché locatif, à défaut de trouver preneur.

Depuis 2014, notamment grâce aux crédits d'impôt ÉcoRénov et en particulier LogiRénov, les investissements en rénovation résidentielle ont connu une progression intéressante en 2014 et 2015 (7,4 % et 3,5 %, respectivement). Ces mesures ont manifestement contribué à stimuler l'économie québécoise à court terme. À la suite de l'annonce en mars 2016 du crédit RénoVert qui s'appliquera aux travaux réalisés en 2016 et 2017, le secteur de l'habitation devrait bénéficier une fois de plus d'un effet de stimulation. L'effet net de cette mesure incitative reste à quantifier, en particulier dans le contexte d'un possible ralentissement du marché de la revente découlant d'un resserrement de l'emprunt hypothécaire.

Même si l'endettement des ménages associé à un risque de surchauffe du marché immobilier dans certaines régions du Canada en raison de la présence d'investisseurs étrangers constitue une question importante pour le secteur financier canadien, l'APCHQ rappelle que les données indiquent que le Québec est caractérisé par un plus faible taux de propriété, une proportion moindre d'emprunteurs à haut risque et une présence plus faible d'investisseurs étrangers dans le marché montréalais. Ainsi, le Québec fait face à moins de risques associés à des emprunteurs à haut risque ou des investisseurs étrangers.

Contrairement à 2015 alors que la rénovation constituait un segment porteur du secteur de l'habitation, le secteur locatif – et en particulier les résidences pour personnes âgées – contribuera à maintenir un certain niveau d'activités dans le secteur de l'habitation en 2016. Malgré le potentiel que recèle la construction de résidences pour personnes âgées, il ne faut pas perdre de vue qu'une fois le niveau de construction nécessaire pour répondre aux besoins de la clientèle atteint, ce segment sera moins porteur.

Table des matières

Sommaire des prévisions économiques 2016-2017 5
Bilan 2016 : 7
Prévisions 2016-2017 : 8
Stabilité pour 2016 et coup de frein attendu en 2017 8
Conditions de marché et situation économique 8
Conditions d'emprunt 9
Démographie 9
Contexte économique 10
Création d'emplois et taux de chômage 11
Confiance des consommateurs 11
Taux d'intérêt 11
Endettement des ménages 12
Perspectives régionales 12
Indicateurs du marché de l'habitation 14
Investissements et permis de bâtir 14
Marché de la revente 15
Inventaire de logements 15
Durée de l'inventaire 16
Durée de l'inventaire : marchés régionaux 16
Proportion des logements écoulés 17
Taux d'écoulement : marchés régionaux 19
Marché locatif 19
Importance du secteur locatif 19
Les résidences pour personnes âgées 20
Taux d'inoccupation 22
Niveau des loyers 22
Les copropriétés offertes en location 23
La rénovation résidentielle 24
Conclusion 29
Annexe 1 30
Mises en chantier au Québec selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ 30
Annexe 2 36
Impact des mesures visant le resserrement hypothécaire 36

Sommaire des prévisions économiques 2016-2017

Une détérioration de l'accès à la propriété

- Les taux d'intérêt sont présentement à un faible niveau, un consensus parmi les prévisionnistes voulant que les taux demeurent stables jusqu'à septembre 2017.
- L'annonce du 3 octobre 2016 du ministre des Finances du Canada aura vraisemblablement pour effet d'ajouter un obstacle à l'accès à la propriété. Pour se qualifier pour un emprunt hypothécaire assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'analyse du dossier d'emprunt devra être faite en utilisant le taux hypothécaire de référence fixe pour un terme de 5 ans.
- Ce taux de référence plus élevé que les taux d'intérêt généralement consentis aux emprunteurs entraînera une hausse du revenu requis, le besoin d'une mise de fonds plus importante (nécessitant un apport additionnel immédiatement ou entrainant un report de la décision d'achat) ou l'obligation d'acheter une maison à prix plus faible.
- Les résultats de simulations indiquent que l'accès à la propriété sera plus difficile pour plus de 74 000 ménages en raison d'une hausse du revenu requis.

Des conditions économiques ne constituant pas un défi majeur

- La formation des ménages, le moteur principal de la demande de logements, continue de ralentir; en 2016, le taux de croissance des ménages au Québec devrait être moins de 1 %.
- Malgré le fléchissement de la formation des ménages, le vieillissement de la population du Québec est une donnée incontournable : près de 12 000 ménages avec une personne âgée de 75 ans s'ajouteront chaque année, ce qui constitue une croissance annuelle de 3,1 % du bassin de la clientèle des résidences pour personnes âgées.
- La croissance économique du Québec demeure modeste, atteignant 1,4 % en 2016 et 1,6 % en 2017; le taux de chômage prévu de 7,3 % en 2016 devrait légèrement diminuer à 7,2 % en 2017.
- La confiance des ménages québécois affiche une tendance à la hausse.
- Même si l'endettement des ménages associé à un risque de surchauffe du marché immobilier dans certaines régions du Canada constitue une question importante pour le secteur financier canadien, le Québec a un plus faible taux de propriété, une proportion moindre d'emprunteurs à haut risque et compte moins d'investisseurs étrangers, en bonne partie situés dans le marché montréalais. Ainsi, le secteur de l'habitation québécois fait face à moins de risques associés à des emprunteurs à haut risque ou à des investisseurs étrangers.

Un portait qui varie selon les régions

À la lumière d'un ensemble de facteurs tenant compte des prévisions régionales de croissance démographique et économique et de l'évolution anticipée du marché de l'emploi, les régions de l'APCHQ font face à des réalités distinctes qui auront un impact sur les activités de construction résidentielle.

- Les régions de l'Outaouais, de Lanaudière, du Montréal métropolitain, de Québec, de l'Estrie, de Beauce-Appalaches et de Montérégie-Suroît affichent des perspectives plus favorables que celles de l'ensemble des régions du Québec.
- Les régions des Bois-Francs, du Centre-du-Québec et de la Haute-Yamaska affichent des perspectives semblables à celle de l'ensemble des régions du Québec.
- Les régions de l'Abitibi, du Saguenay, de la Mauricie, de l'Est-du-Québec, de la Côte-Nord et du Lac-Saint-Jean font face à des conditions moins favorables que celles de l'ensemble des régions du Québec.

Stabilité des mises en chantier en 2016

Pour 2016, l'APCHQ prévoit l'activité suivante : 13 750 habitations destinées aux propriétaires-occupants, 9 232 copropriétés et 14 918 logements locatifs (incluant les logements en coopérative).

- La production destinée aux propriétaires-occupants devrait diminuer de 135 logements. La quasi-totalité de cette baisse est associée à une diminution de 198 maisons individuelles, compensée toutefois d'une hausse des mises en chantier de 63 maisons jumelées, appartements et autres types de logements destinés aux propriétaires occupants.
- Les formules de logements plus densifiés occupent davantage le haut du pavé de la production. On anticipe une légère hausse de 146 (0,6 %) logements collectifs (appartements en copropriété, locatifs et coopératives) se décomposant en une baisse de 7 % pour les logements en copropriété (702 unités) et une hausse de 6 % pour les logements locatifs (848 unités). La relative stabilité de la production des logements collectifs compense la diminution de logements destinés aux propriétaires-occupant et copropriétaires.

Diminution de 18 % des mises en chantier pour 2017

Le total des mises en chantier en 2017 devrait être de 31 000, soit une baisse de plus de 18 %. L'APCHQ prévoit que la production de logements sera composée de 11 000 habitations destinées aux propriétaires-occupants, 6 968 copropriétés et 13 032 logements locatifs (incluant les logements en coopérative). Cette production prévue pour 2017 représente une diminution de 20 % des logements destinés aux propriétaires-occupants ainsi qu'une baisse de 17 % de l'activité dans le secteur des logements collectifs.

- La production destinée aux propriétaires-occupants devrait atteindre 11 000 unités, soit une baisse de 20 % (-2 750 unités). Cette diminution s'explique par des diminutions prévues de 16 % des maisons individuelles (-1 500 unités), de 25 % des maisons jumelées (-500 unités) et de 33 % des maisons en rangée (-100 unités).
- La baisse anticipée dans les mises en chantier de logements collectifs devrait être de 17 % (-4 150 unités), incluant une baisse de 25 % pour les logements en copropriété (-2 264 unités) et de 13 % pour les logements locatifs (-1 886 unités).

La maison individuelle laisse place aux logements collectifs

Au-delà de l'évolution de l'ensemble de la production, le changement de composition amorcé il y a quelques années se confirme, les tendances sont plus affirmées :

- La trajectoire des mises en chantier des maisons individuelles a connu un tournant dans les dernières années. Ce type d'habitation, en proportion du total de la production, est passé de 35 % en 2013 à 29 % en 2014 et devrait diminuer à 26 % en 2016 et 2017.
- En 2014, avec 35 % du total de la production, les logements destinés au marché de la copropriété ont constitué l'essentiel des mises en chantier. En 2016, cette proportion devrait diminuer et représenter 24 % du total des mises en chantier et 22 % en 2017.
- Finalement, la production locative devrait constituer une part de plus en plus importante de l'activité. Après avoir représenté 24 % du total des mises en chantier en 2014, la production locative devrait s'accroître et représenter 39 % et 42 % en 2016 et 2017, respectivement.

La rénovation devrait encore progresser en 2016 et 2017

Après deux années de croissance en 2014 et 2015, le secteur de la rénovation a connu une excellente performance en 2014 et la situation devrait être encore meilleure en 2015 :

- Les crédits d'impôt, en particulier LogiRénov en 2014 et 2015, ont contribué à insuffler un dynamisme aux activités de rénovation au Québec.
- En 2016 et 2017, les investissements en rénovation, suite à la mise en place du crédit d'impôt RénoVert.
- Toutefois, les activités de rénovation constituent la portion la plus importante du secteur de l'habitation et cette importance devrait se maintenir. L'effet net de cette mesure incitative reste à quantifier, en particulier dans le contexte d'un possible ralentissement du marché de la revente découlant d'un resserrement de l'emprunt hypothécaire.

Bilan 2016 :

Les données des mises en chantier disponibles pour les huit premiers mois de l'année 2016 confirment un niveau d'activité comparable à celui observé l'année dernière à pareille date. Notons qu'en début d'année 2015, l'hiver particulièrement rigoureux avait entraîné de nombreux retards sur les chantiers, laissant toutefois place à un rattrapage dans le second semestre de 2015. Finalement, 37 926 mises en chantier ont été dénombrées en 2015, soit une baisse de 2,3 % par rapport à l'année précédente[1].

Ainsi, pour les huit premiers mois de 2016, 19 245 mises en chantier ont été enregistrées dans l'ensemble des régions urbaines du Québec. En comparant avec l'activité de la période correspondante de 2015, l'activité des mises en chantier affiche une légère croissance de 0,4 %.

Malgré cette évolution favorable de l'ensemble de l'activité qui, néanmoins, ne tient pas compte des mises en chantier des régions rurales[2], on note un clivage au plan régional; une croissance affichant des disparités marquées et concentrée à certains endroits. Sur les douze centres urbains principaux, cinq sont en croissance : Montréal (+3 %), Drummondville (+49 %), Granby (+161 %) Rimouski (+4 %) et Saint-Jean-sur-Richelieu (+3 %); six sont en décroissance : Gatineau (-11 %), Québec (-21 %), Saguenay (-47 %), Sherbrooke (-17 %), Saint-Hyacinthe (-40 %) et Shawinigan (-19 %). À Trois-Rivières, le niveau d'activité est stable par rapport à 2015. De plus, dans les centres urbains comptant moins de 10 000 habitants, les mises en chantier ont augmenté de 25 %.

Notons que 4 402 maisons individuelles ont été mises en chantier (21 % du total), soit une baisse de 3,8 % par rapport à 2015 pour la même période dans l'ensemble du Québec. À l'exception de Montréal, de Granby et des centres urbains de 10 000 à 49 999 habitants, où des hausses de 0,5 %, 10 % et 12 % ont été observées, une diminution de l'activité variant de 2 % à Trois-Rivières à 45 % à Gatineau a été observée.

Finalement, 15 203 logements collectifs (destinés aux marchés locatif et de la copropriété) ont été mis en chantier (79 % du total), soit une hausse de 1,5 %, sauf à Québec, Saguenay, Sherbrooke, Saint-Hyacinthe et Shawinigan où l'on a observé des baisses de 23 %, 57 %, 17 %, 42 % et 41 %, respectivement.

Construction résidentielle au Québec – janvier à août 2016

	Maisons Individuelles**		Logements Collectifs**		Tous les logements	
Mises en chantier (variation en % par rapport à la même période en 2015)						
Centres urbains, 100 000 + habitants (RMR)						
Montréal	1 570	*(+0,5 %)*	8 736	*(+4 %)*	10 333	*(+3 %)*
Ottawa-Gatineau*	142	*(-45 %)*	862	*(+1 %)*	1 004	*(-11 %)*
Québec	529	*(-6 %)*	2 254	*(-23 %)*	2 783	*(-21%)*
Saguenay	112	*(-30 %)*	106	*(-57 %)*	218	*(-47 %)*
Sherbrooke	160	*(-16 %)*	585	*(-17 %)*	745	*(-17 %)*
Trois-Rivières	118	*(-2 %)*	209	*(+1 %)*	327	*(0%)*
Centres urbains, 50 000 à 99 999 habitants (agglomérations de recensement)						
Drummondville	155	*(-11 %)*	292	*(+132 %)*	447	*(+49 %)*
Granby	67	*(+10 %)*	479	*(+224 %)*	486	*(+161 %)*
Rimouski	29	*(-37 %)*	104	*(+27 %)*	133	*(+4 %)*
Saint-Hyacinthe	17	*(-29 %)*	63	*(-42 %)*	80	*(-40 %)*
Saint-Jean-sur-Richelieu	72	*(-10 %)*	80	*(+18 %)*	152	*(+3 %)*
Shawinigan	35	*(-3 %)*	16	*(-41 %)*	51	*(-19%)*
Centres urbains, 10 000 à 49 999 habitants						
Sous-total	1 036	*(+12 %)*	1 390	*(+37 %)*	2 426	*(+25 %)*
Total	**4 042**	***(-3,8 %)***	**15 203**	***(+1,5 %)***	**19 245**	***(+0,4 %)***

*Partie québécoise de la RMR-Ottawa-Gatineau

**Les maisons individuelles incluent les maisons unifamiliales et les maisons jumelées, les logements collectifs incluent les maisons en rangée et les appartements.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, données réelles provisoires sur les mises en chantier, septembre 2016

[1] Ce total inclut les mises en chantier enregistrées dans les régions urbaines (l'ensemble des centres urbains, les agglomérations de recensement et les régions métropolitaines de recensement) et les estimés des régions rurales (centres de moins de 10 000 habitants).

[2] Les données de mises en chantier disponibles pour les huit premiers mois de l'année n'incluent pas l'activité dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants. Dans ces centres, l'enquête de la SCHL pour le Relevé des mises en chantier et des achèvements porte sur un échantillon de logements et elle est réalisée le dernier mois de chaque trimestre (c.-à.-d., en mars, juin, septembre et décembre).

Prévisions 2016-2017 :

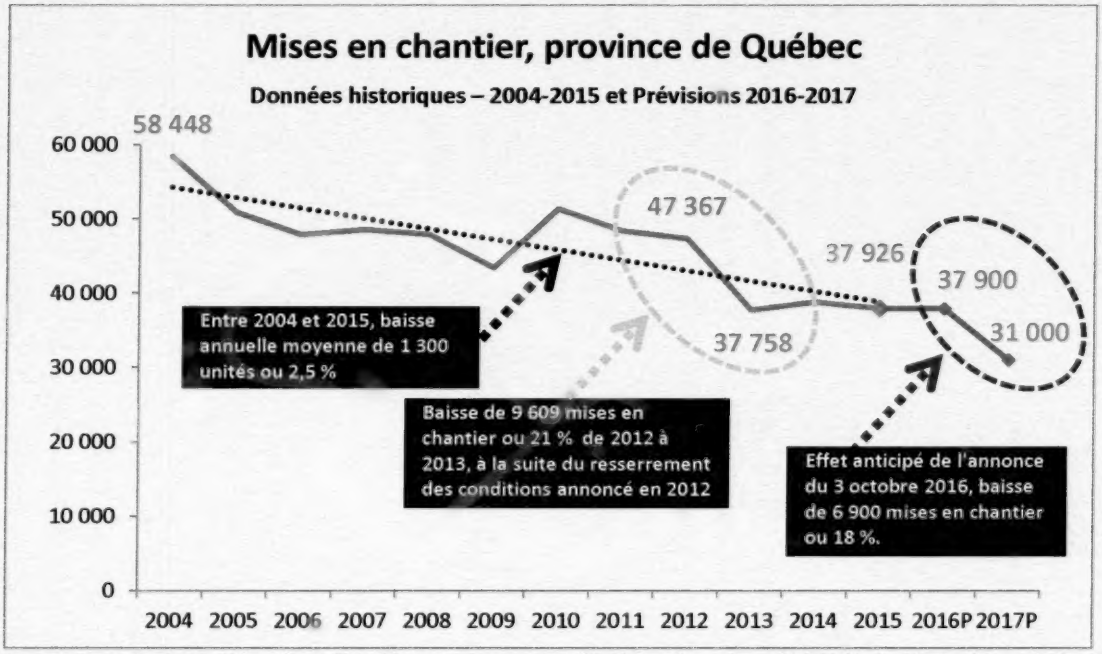
Stabilité pour 2016 et coup de frein attendu en 2017

Pour l'année 2016, compte tenu des données de mise en chantier disponibles, des tendances économiques, l'APCHQ s'attend à un niveau de production stable en comparaison à l'année 2015; 37 900 mises en chantier en 2016 après 37 926 en 2015. Ce niveau attendu de mises en chantier reflète un ensemble de facteurs économiques, financiers et démographiques.

Depuis 2004, alors que la production de logements au Québec avait atteint un sommet de près 58 500 mises en chantier, on a observé une tendance à la baisse de 2,5 % par année ou une diminution de 1 300 unités en moyenne. Cette diminution tendancielle reflète le niveau de formation des ménages en baisse.

En 2012, le gouvernement du Canada avait annoncé le resserrement des conditions liées à l'assurance hypothécaire, alors que la période maximale d'amortissement d'une hypothèque assurée par la SCHL avait été raccourcie, passant de 30 à 25 ans. Cette nouvelle mesure avait comme effet de restreindre l'accès à la propriété, entraînant un ralentissement sur le marché de la revente et une baisse des mises en chantier de près de 21 %[3].

À l'instar de ce qui avait été observé en 2013, à la suite de l'annonce de 2012, l'annonce du 3 octobre aura des effets indésirables sur l'accès à la propriété. **Compte tenu du nombre de ménages potentiellement touchés par ce nouveau resserrement, et à la lumière des tendances démographiques et des conditions économiques, l'APCHQ anticipe 31 000 mises en chantier pour 2017, soit une baisse de 18 %. Avant que l'APCHQ ne révise ses prévisions suite à l'annonce du 3 octobre dernier, l'APCHQ s'attendait à 37 000 mises en chantier en 2017, soit une baisse de 2 %.**



Source : Mises en chantier : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Portail de l'information sur le marché de l'habitation Site consulté en septembre 2016, prévisions de l'APCHQ

Conditions de marché et situation économique

[3] L'APCHQ avait estimé que la réduction de la période d'amortissement maximale de 30 à 25 ans annoncée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement en 2012 avait eu pour effet de restreindre l'accès à la propriété de façon significative, en excluant potentiellement 38 700 ménages. Le document *Prévisions économiques 2013-2014* de l'APCHQ avait présenté un état de situation détaillé concernant les enjeux liés à l'accès à la propriété et notamment l'impact estimé du resserrement des critères d'assurance hypothécaire. http://www.apchq.com/abitibi/files/provincial/migration7/_master//images/communiques-presse/prevision-economiques-2013-2014.pdf

Conditions d'emprunt

Depuis quelques années, les acheteurs d'habitation font face à des règles additionnelles qui restreignent l'accès à la propriété. Depuis décembre 2015, les acheteurs d'habitation désirant obtenir une hypothèque assurée font face à encore plus de conditions. En particulier, l'exigence annoncée le 3 octobre 2016 ajoute des conditions pour les nouveaux emprunteurs qui devront voir qualifiée leur capacité d'emprunt avec un taux d'intérêt plus élevé lorsqu'un emprunt hypothécaire en vertu d'un terme fixe de 5 ans est assuré par la SCHL4. Lors de l'analyse d'un dossier d'emprunt, l'institution financière devra utiliser un taux de référence plutôt que le taux d'intérêt négocié entre l'acheteur et le prêteur. L'Annexe 2 de ce document présente des exemples de calcul et des simulations en vertu de ces nouvelles règles.

Le 3 octobre 2016, le ministre des Finances du Canada, Bill Morneau, a annoncé trois mesures visant à renforcer le système canadien de financement du logement, à mieux protéger la sécurité financière à long terme des emprunteurs et de l'ensemble des Canadiens, et à accroître l'équité du régime fiscal à l'égard des propriétaires d'habitations canadiens5.

1. Afin d'accroître l'équité du régime fiscal, le ministre a annoncé la fin de l'exemption de l'impôt sur le revenu des gains en capital découlant de la vente d'une résidence principale pour les non-résidents.

2. Le gouvernement a annoncé qu'il lancera à l'automne 2016 une consultation auprès des participants au marché sur le partage des risques avec les prêteurs. Cette consultation porterait sur une éventuelle option qui obligerait les prêteurs hypothécaires à gérer une partie des pertes sur les prêts hypothécaires assurés en défaut de paiement. Actuellement, les prêteurs peuvent transférer la presque totalité de ce risque directement aux assureurs, et indirectement aux contribuables par l'entremise de la garantie accordée par le gouvernement.

3. Afin d'assurer que les nouveaux propriétaires puissent effectuer les paiements de remboursement de leur hypothèque même lorsque les taux d'intérêt commencent à augmenter, les règles régissant l'assurance hypothécaire exigent que les prêteurs effectuent dans certains cas une « simulation de crise » pour vérifier la capacité de l'emprunteur à rembourser son prêt à un taux d'intérêt plus élevé. À l'heure actuelle, cette exigence ne s'applique qu'à une catégorie de prêts hypothécaires assurés assortis d'un taux variable ou fixe et d'une durée de moins de 5 ans. À compter du 17 octobre 2016, l'exigence sera étendue à tous les prêts hypothécaires assurés, y compris les prêts à taux fixe de 5 ans ou plus. Les propriétaires d'une résidence qui détiennent déjà une hypothèque assurée ou ceux qui renouvellent un prêt hypothécaire assuré ne sont pas touchés par cette mesure.

L'annonce du 3 octobre 2016 fait suite à l'annonce du 5 décembre 2015 lors de laquelle le ministre avait alors annoncé qu'à compter du 15 février 2016, la mise de fonds minimale pour les nouveaux prêts hypothécaires assurés passerait de 5 % à 10 % pour la partie du prix d'une habitation qui dépasse 500 000 $. La mise de fonds minimale de 5 % ne changera pas pour une habitation dont le prix est inférieur ou égal à 500 000 $6. **À la suite du cumul des mesures mises en place dans les dernières années, l'APCHQ estime que le resserrement des conditions annoncé en octobre 2016 érigera une fois de plus une barrière à l'accès à la propriété, et plus de 74 000 ménages devraient subir un impact négatif.**

Démographie

Selon l'Institut de la statistique du Québec7, en 2016, le nombre de ménages au Québec devrait augmenter de 38 235 (une hausse de 1,07 %) et de 35 970 (une hausse de 0,99 %) en 2017. La croissance du nombre de ménages est un facteur déterminant dans la demande de logements, et les projections indiquent que cette croissance fléchira au cours des années à venir. Pour 2018 et 2019, les projections démographiques font état de l'ajout de 33 825 et 32 542 nouveaux ménages (une hausse de moins de 1 %).

De plus, les données provisoires portant sur l'immigration en 20158 révèlent que l'immigration internationale affichait une baisse, avec un solde migratoire international9 de 44 019 pour l'année 2015. Toutefois, on constate au plan interprovincial

---

4 Depuis le 16 février 2010, une telle exigence s'appliquait aux prêts hypothécaires assurés financés en vertu d'un taux variable ou un taux fixe d'une durée de moins de 5 ans. Source : Ministère des finances du Canada, Communiqué de presse du 16 février 2010 : *Archivé- Le gouvernement du Canada prend des mesures pour renforcer le financement de l'habitation*, https://www.fin.gc.ca/n10/10-011-fra.asp. Site consulté en octobre 2016.

5 Sources : Ministère des finances du Canada, Communiqué de presse du 3 octobre 2016, *Le ministre Morneau annonce des mesures préventives pour le maintien d'un marché du logement solide, concurrentiel et stable*, http://www.fin.gc.ca/n16/16-117-fra.asp, et *Document d'information : Assurer la stabilité du marché du logement pour l'ensemble des Canadiens*, http://www.fin.gc.ca/n16/data/16-117_1-fra.asp. Site consulté en octobre 2016.

6 Source : Ministère des finances du Canada, Communiqué de presse du 5 décembre 2016 : *Le gouvernement du Canada prend des mesures pour que le marché du logement demeure dynamique, concurrentiel et stable*, http://www.fin.gc.ca/n15/15-088-fra.asp

7 Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Projections des ménages, Le Québec, 2011-2061. Données complètes pour le Québec, tous les scénarios. Total annuel de ménages. Site consulté le 14 septembre 2016.
www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/menages/menages_personnes_14.xls

8 Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Migrations internationales et interprovinciales, Québec, 1961-2015.

que 13 541 personnes ont quitté le Québec en 2015. Ainsi, le solde migratoire total (international et interprovincial) du Québec pour 2015 est de 30 478.

Bien qu'il contribue à la croissance de la population, ce solde migratoire est inférieur à la moyenne annuelle d'environ 41 000 entre 2008 et 2012. Ainsi, bien que le nombre de ménages soit en croissance et que le solde migratoire soit positif, la croissance du nombre de ménages et l'apport de l'immigration ont continué de décliner en 2015. **L'APCHQ prend acte du fait que la formation des ménages poursuit son fléchissement et que pour 2016, le taux de croissance des ménages au Québec devrait être de moins de 1 %.**

Contexte économique

L'anticipation d'une reprise de l'économie américaine accompagnée d'une reprise des exportations n'a pas été au rendez-vous en 2015; l'effet d'entraînement sur l'économie québécoise n'a pas porté fruit. Signe encourageant : l'année 2016 a démarré sur une note positive avec une croissance du PIB[10] de 2 % au premier trimestre, ce solide début d'année s'expliquant par les dépenses des consommateurs qui ont été au rendez-vous. Malgré un dollar canadien plus faible, les exportations n'affichent pas une croissance solide. Le ralentissement marqué du secteur manufacturier découle d'un ralentissement des exportations touchant en particulier les secteurs de l'aéronautique, des produits de bois, des pâtes et papier, de la machinerie et des produits métalliques[11].

Malgré une remontée observée en juin 2016 (+3,6 %), les exportations au premier semestre de 2016 sont en baisse par rapport à la même période en 2015[12]. Toutefois, cette hésitation devrait laisser place à une croissance plus soutenue pour la deuxième moitié de 2016, au cours de laquelle l'amélioration de l'économie américaine fournira vraisemblablement le carburant à une croissance des exportations. Même si le Québec n'est pas touché directement par le vote des Britanniques pour la sortie de l'Union européenne, la pleine mesure de l'incertitude relative aux conséquences de ce choix reste à évaluer et l'effet sur les décisions des entreprises et des autorités monétaires de différents pays ne constitue pas à court terme un élément positif.

Deux mesures du Budget fédéral de 2016 devraient contribuer positivement à l'économie québécoise à court terme. Premièrement, la nouvelle allocation canadienne pour enfants non imposable qui vise les ménages à plus faible revenu devrait contribuer à soutenir les dépenses des ménages. Deuxièmement, le nouveau plan en matière d'infrastructure du Canada prévoit des investissements de 8,4 G$ sur 10 ans dans les infrastructures de transport et les infrastructures vertes (approvisionnement en eau et traitement des eaux usées). En juillet 2016, le Canada et le Québec ont signé une entente prévoyant un financement de plus de 1,2 milliard de dollars pour les projets en commun et l'infrastructure verte.

Ces mesures viennent s'ajouter aux effets associés à la poursuite de grands projets d'infrastructure, comme le pont Champlain à Montréal, et en appui aux investissements annoncés dans le Plan québécois des infrastructures prévoyant 9,3 milliards de dollars d'investissement en 2016-2017. De plus, l'atteinte de l'équilibre budgétaire au Québec annoncée dans le budget du Québec de mars 2016 laisse entrevoir la fin d'une période de restriction de dépenses publiques qui laissera place à des mesures de stimulation, vraisemblablement modestes. Toutefois, la diminution observée des investissements tant des ménages (par la construction résidentielle au ralenti) que des entreprises (l'acquisition de machinerie et équipement devant un dollar canadien plus faible) afflige l'économie du Québec d'un potentiel de croissance moindre. Pour 2016, les perspectives de croissance de l'économie québécoise, selon certains prévisionnistes, devaient atteindre 2 %, compte tenu d'une série de révisions à la baisse des exportations et des activités du secteur de la fabrication, notamment, la croissance de l'économie québécoise moins vigoureuse qu'anticipée[13]. **Dans ce contexte, selon l'APCHQ, la croissance économique du Québec[14] devrait avoisiner 1,4 % en 2016 et 1,6 % en 2017.**

Site consulté le 14 septembre 2016.
www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/migration/internationales-interprovinciales/601.htm

9 Le solde migratoire est le nombre d'immigrants (entrants) moins le nombre d'émigrants (sortants).

10 La croissance économique est mesurée par la croissance du Produit intérieur brut (PIB) réel annualisée.

11 Source : RECHERCHE ÉCONOMIQUE RBC, Perspectives provinciales, septembre 2016, Site consulté le 16 septembre 2016.
http://www.rbc.com/economie/economic-reports/pdf/provincial-forecasts/prov-fsep2016.pdf

12 Source : DESJARDINS ÉTUDES ÉCONOMIQUES, Nouvelles économiques, 17 août 2016, Site consulté le 16 septembre 2016.
https ://www.desjardins.com/ressources/pdf/qc081716f.pdf?resVer=1471444508000

13 Source : BANQUE NATIONALE MARCHÉS FINANCIER : Perspectives économiques, septembre 2016, Site consulté le 16 septembre 2016.
https://www.bnc.ca/content/dam/bnc/fr/taux-et-analyses/analyse-economique/perspectives-economiques.pdf

14 Mesurée par la croissance du PIB réel. Compilation des prévisions économiques à la fin de l'été 2016 de la Banque Nationale du Canada, Recherche économique RVC, Valeur Mobilière Banque Laurentienne, Desjardins Études économiques et de BMO Capital Markets Economics.

Création d'emplois et taux de chômage

La situation du Québec en matière de création d'emplois est relativement stable. Les données de *l'Enquête sur la population active* de Statistique Canada pour le mois d'août 2016 font état d'une augmentation de 33 600 emplois ou 0,8 % par rapport à août 2015. Les données indiquent que ce gain provient d'une augmentation de 31 200 emplois à temps plein (+0,9 % par rapport à août 2015), le nombre d'emplois à temps partiel ayant aussi augmenté de 2 300 (+0,3 % par rapport à août 2014)[15].

Depuis le début de l'année 2016, le Québec a enregistré une création d'emploi de 0,8 %, surpassant le rythme de création d'emploi du Canada (+0,4 %) et de l'Ontario (+0,5 %). Pour la période 2016-2018, la croissance de l'emploi au Québec devrait se situer autour de 0,7 %. En 2016, les perspectives de croissance de l'emploi devraient s'assombrir, avec une croissance plus modeste se situant sous 1 %. En août 2016, le taux de chômage au Québec était de 7,1 %, soit une hausse de 0,1 % par rapport au mois précédent. **Selon l'APCHQ, le taux de chômage pour l'année 2016 devrait avoisiner 7,3 % et 7,2 % en 2017[16].**

Confiance des consommateurs

Le niveau de confiance des consommateurs québécois, mesuré par la proportion de Québécois qui considèrent que le moment est propice pour réaliser un achat important, comme une habitation par exemple, affiche des signes encourageants depuis le début de l'année 2016. En particulier, après une année 2015 ayant évolué en dents de scie et au cours de laquelle cette proportion a connu une diminution en fin d'année. Ainsi, comme le rapporte la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), en août 2016, la proportion de Québécois qui considèrent que le moment est propice pour réaliser un achat important a augmenté pour s'établir à 43 %. La FCIQ ajoute : *Il s'agit d'une sixième hausse en sept mois. De plus, ce résultat est supérieur à la moyenne des cinq dernières années*[17]. **L'APCHQ prend note de la tendance à la hausse de la confiance des ménages québécois.**

Taux d'intérêt

Depuis quelques années au Canada, les emprunteurs bénéficient de taux d'intérêt stables et historiquement bas. Compte tenu de l'évolution de l'économie canadienne à la suite de la baisse prononcée des prix du pétrole et du ralentissement observé depuis la fin de l'année 2014, la Banque du Canada a annoncé le 21 janvier 2015 une baisse de 0,25 % du taux directeur (passant de 1 % à 0,75 %) et, le 15 juillet 2015, une autre baisse de 0,25 % du taux directeur (passant de 0,75 % à 0,5 %). Et depuis juillet 2015, le taux directeur de la Banque du Canada est demeuré inchangé, contribuant à maintenir les taux d'emprunt hypothécaires à un faible niveau, malgré certains mouvements récents.

Par exemple[18], le taux pour les prêts hypothécaires d'un an se maintient à 3,14 % après une hausse de 0,25 % depuis novembre 2015. Le taux pour les prêts hypothécaires de trois ans est de 3,39 % est demeuré stable depuis septembre 2014. Le taux pour les prêts hypothécaires de cinq ans est de 4,64 %, après avoir augmenté temporairement de 0,10 % (ce taux était auparavant de 4,64 % depuis septembre 2014). Ces taux sont supérieurs à ceux pratiqués par les institutions financières qui se livrent une féroce compétition[19].

Selon les prévisions de taux d'intérêt[20], le taux directeur (taux de financement à un jour) pourrait augmenter en 2017. Une majorité de prévisionnistes entrevoient que le taux directeur pourrait atteindre 0,75 %, quoiqu'aucune hausse n'est anticipée avant septembre 2017. **L'APCHQ considère que les conditions d'emprunt devraient demeurer favorables jusqu'en automne 2017.**

---

15 Source : EMPLOI ET DÉVELOPPEMENT SOCIAL CANADA. Bulletin express sur le marché du travail, Le Québec en août 2016.

16 Sources : Compilation des prévisions économiques à la fin de l'été 2016 de la Banque Nationale, Banque TD, Services économiques RBC, Valeur Mobilière Banque Laurentienne, Desjardins Études économiques et de BMO Capital Markets Economics.

17 Source : FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. *La confiance des consommateurs augmente en août*. Site consulté le 16 septembre 2016. http://us2.campaign-archive1.com/?u=148c91c4c7e94d910f6fa59b1&id=d5a28358f3&e=

18 Source : BANQUE DU CANADA. *Taux d'intérêt au Canada et variables clés relatives à la politique monétaire –dix dernières années*, Taux en date du 16 septembre 2016. www.banqueducanada.ca/taux/taux-dinteret/taux-dinteret-au-canada/

19 Par exemple, Ratehub présente les taux hypothécaires offerts par les différentes institutions financières : www.ratehub.ca/meilleurs-taux-hypothecaires/5-ans/fixe.

20 Source : *Compilation de Richter sur les prévisions des banques relativement aux taux de change et aux taux d'intérêt, Août 2016*. Site consulté le 16 septembre 2016. http://www.richter.ca/fr-ca/news-and-media/resources-et-publications/bank-forecast-august-2016

Endettement des ménages

Malgré les conditions d'emprunt favorables en raison des faibles taux d'intérêt, la question de l'endettement des ménages demeure une préoccupation. Le 13 juillet dernier lors de la publication du rapport sur la Politique monétaire, la Banque du Canada a une fois de plus fait état de ses préoccupations concernant la situation du marché de l'habitation et de l'endettement des ménages[21]. Le 15 septembre 2016, Statistique Canada indiquait que : *le ratio de la dette des ménages sur le marché du crédit par rapport au revenu disponible (excluant les droits à pension) a augmenté pour passer de 165,2 % au premier trimestre à 167,6 % au deuxième trimestre* de 2016. Pour chaque dollar de revenu disponible, les ménages canadiens ont contracté 1,68 $ de dette.

Lorsque comparée à la valeur des actifs détenus par les ménages, la dette des ménages canadiens correspond à près de 17 % de la valeur des actifs totaux, soit un niveau près de la moyenne historique depuis 1990[22]. Même si le ratio d'endettement en proportion des actifs demeure stable, une détérioration de la situation est possible, une baisse du prix des habitations ou une correction à la baisse des valeurs boursières pourrait avoir un effet néfaste sur la situation financière des ménages.

Toutefois, les données présentées par la Banque du Canada dans la *Revue du système financier* de juin 2016 permettent de conclure que le risque associé aux emprunteurs à haut risque[23] serait moindres dans une certaine mesure au Québec en comparaison à certaines autres régions du Canada. La proportion des nouveaux emprunteurs à haut risque est inférieure à 5 % dans la région de Québec et inférieure à 15 % dans la région de Montréal, des proportions moindres qu'à Calgary, Toronto, Victoria et Vancouver où les proportions atteignent ou dépassent 30 %. Considérant ce plus faible pourcentage de prêts à risque, les ménages québécois seraient moins vulnérables en cas de détérioration subite de la situation économique[24].

L'importance des investisseurs étrangers est une question d'actualité dans les marchés de Toronto et Vancouver, notamment. Ce type d'investissements étant vraisemblablement plus mobiles peuvent conduire à une fuite de capitaux et ont le potentiel d'augmenter la volatilité du marché de l'habitation. Est-ce que cet enjeu est présent au Québec et en particulier à Montréal? Une étude récente de la SCHL[25] permet de conclure que les acquisitions immobilières par les résidents étrangers ne semblent pas poser un risque important à Montréal. Une analyse des registres fonciers, entre autres, révèle que le nombre d'investisseurs étrangers sur le marché immobilier de Montréal est limité, que ceux-ci sont concentrés dans le segment de la copropriété et sont situés dans les secteurs les plus centraux de la région de Montréal. La SCHL ajoute que la spéculation (telle que révélée par une revente rapide de logements en moins d'un an) est relativement peu fréquente dans la RMR de Montréal; environ 2 % des copropriétés dans la RMR de Montréal sont revendues en l'espace d'un an. Finalement, même si les investisseurs étrangers achètent des propriétés de prix supérieurs, leur nombre relativement limité a très peu d'impact sur le marché montréalais.

Même si l'endettement des ménages associé à un risque de surchauffe du marché immobilier dans certaines régions au Canada en raison de la présence d'investisseurs étrangers constitue une question importante pour le secteur financier canadien, l'APCHQ rappelle que les données indiquent que le Québec est caractérisé par un plus faible taux de propriété, une proportion moindre d'emprunteurs à haut risque et une présence plus faible d'investisseurs étrangers dans le marché montréalais. Ainsi, le Québec fait face à moins de risques associés à des emprunteurs à haut risque ou à des investisseurs étrangers.

Perspectives régionales

Si on examine les indicateurs associés à la formation des ménages, la croissance économique, la création d'emploi et le chômage pour 2016, 2017 et 2018, on constate que certaines régions APCHQ[26] affichent des perspectives globales plus ou moins favorables que l'ensemble de régions.

---

21 Source : BANQUE DU CANADA : Communiqué de presse, *Rapport sur la politique monétaire – Déclaration préliminaire à la conférence de presse*, 13 juillet 2016 http://www.banqueducanada.ca/2016/07/declaration-preliminaire-130716/

22 Source : STATISTIQUE CANADA, Le quotidien, Comptes du bilan national et des flux financiers, deuxième trimestre de 2016, 15 septembre 2016. Site consulté le 16 septembre 2016. http://www.statcan.gc.ca/daily-quotidien/160915/dq160915a-fra.htm

23 Les prêts à haut risque sont des prêts hypothécaires non assurés présentant un ratio de prêt au revenu supérieur à 450 %. Source : BANQUE DU CANADA, Revue du système financier de juin 2016. Site consulté le 16 septembre 2016. http ://www.banqueducanada.ca/2016/06/rsf-juin-2016/

24 Source : VALEURS MOBILIÈRES BANQUE LAURENTIENNE, RECHERCHE ÉCONOMIQUE ET STRATÉGIE « L'Observateur provincial », page 10, août 2016. Site consulté le 16 septembre 2016. https://www.vmbl.ca/portal/documents/49798/6cafce6a-88ba-4f38-a869-82eab4e46687

25 Source : SCHL. *Le marché sous la loupe - RMR de Montréal* 68726, 13 juillet 2016. https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=fr&cat=193&itm=16&fr=1475506758104

26 Note : Le découpage territorial des régions APCHQ se rapproche mais diffère de celui des régions administratives. Pour les prévisions de croissance économique, de création d'emploi et de taux de chômage, les données correspondantes aux prévisions des régions administratives dont le découpage se rapproche des régions

Les régions de l'Outaouais, de Lanaudière, du Montréal métropolitain, de Québec, de l'Estrie, de Beauce-Appalaches et de Montérégie-Suroît affichent des perspectives de croissance plus favorables que celles de l'ensemble des régions du Québec. En particulier, la croissance supérieure du nombre de ménages (pour la plupart de ces régions) associée à une croissance de l'emploi et des perspectives de croissance économique régionale associées à des taux de chômage plus favorables constituent des conditions propices à la construction résidentielle dans ces régions.

Les régions des Bois-Francs, du Centre-du-Québec et de la Haute-Yamaska font face à des perspectives de croissance du nombre de ménages s'approchant de l'ensemble de la province et des taux de chômage plus faibles. Ces régions devraient connaître une création d'emploi relativement moins robuste (mais qui s'approchera tout de même de celle de l'ensemble de la province). On note que le portrait d'ensemble de ces régions est aussi marqué par une croissance économique en deçà de la moyenne provinciale. L'ensemble des points positifs et des défis de ces régions fera en sorte que le potentiel de croissance de la construction résidentielle devrait se situer à un niveau semblable à celui de l'ensemble de la province.

Finalement, toujours en se basant sur l'information disponible à ce jour, les régions de l'Abitibi, du Saguenay, de la Mauricie, de l'Est-du-Québec, de la Côte-Nord et du Lac-Saint-Jean font face à des défis tant sur le plan démographique, de la croissance économique, de la création d'emploi que du chômage. L'ensemble de ces régions devrait connaître une croissance du nombre de ménages nettement sous le taux de formation des ménages prévu pour l'ensemble du Québec.

De plus, sauf pour la région de l'Abitibi, la croissance économique de ces régions sera sous la moyenne provinciale prévue. Dans l'ensemble de ces régions, la situation de l'emploi dénotée par des taux de chômage plus élevés et une création d'emploi moins forte incitent à conclure que le potentiel de croissance de la construction résidentielle devrait être sous la moyenne provinciale.

Principaux indicateurs économiques pour les régions APCHQ, 2016-2018

Régions APCHQ	Formation des ménages				Croissance économique	Création d'emploi	Taux de chômage	Perspectives globales
	2016		2017		2016-2017	2016-2018	2016-2017	
Bois-Francs	349	*0,9 %*	331	*0,9 %*	2,5 %	0,6 %	5,9 %	
Outaouais	2 698	*1,3 %*	2 589	*1,3 %*	3,2 %	0,9 %	6,6 %	
Lanaudière	2 542	1,6 %	2 393	1,4 %	3,4 %	1,1 %	7,5 %	
Montréal métropolitain	18 270	*1,1 %*	17 379	*1,0 %*	3,8 %	0,9 %	9,0 %	
Abitibi	343	*0,5 %*	276	*0,4 %*	3,1 %	0,6 %	6,6 %	
Québec	4 065	*0,9 %*	3 711	*0,8 %*	3,6 %	0,8 %	4,5 %	
Saguenay	402	*0,5 %*	327	*0,4 %*	2,6 %	0,3 %	8,6 %	
Estrie	1 171	*1,0 %*	1 037	*0,8 %*	3,0 %	0,5 %	6,4 %	
Beauce-Appalaches	465	*0,5 %*	446	*0,5 %*	3,6 %	0,6 %	5,2 %	
Montérégie-Suroît	2 281	*1,7 %*	2 176	*1,6 %*	2,9 %	0,9 %	6,0 %	
Mauricie	589	*0,4 %*	576	*0,4 %*	2,6 %	0,4 %	7,7 %	
Est-du-Québec	431	*0,3 %*	341	*0,3 %*	2,1 %	0,3 %	11,2 %	
Centre-du-Québec	566	*0,9 %*	580	*0,9 %*	2,5 %	0,6 %	5,9 %	
Haute-Yamaska	1 364	*1,2 %*	1 293	*1,1 %*	2,7 %	0,6 %	6,2 %	
Côte-Nord	106	*0,3 %*	88	*0,2 %*	2,0 %	0,5 %	9,7 %	
Lac-Saint-Jean	111	*0,2 %*	80	*0,2 %*	2,6 %	0,3 %	8,6 %	
Ensemble des régions	**35 970**	***1,0 %***	**33 819**	***0,9 %***	**3,1 %**	**0,7 %**	**7,3 %**	

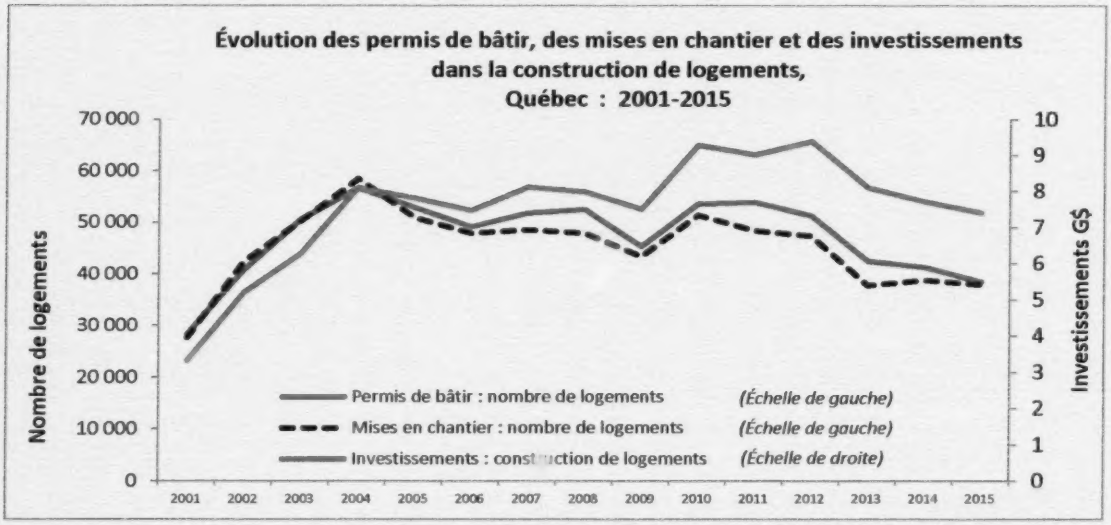
Légende :
Perspectives plus favorables que l'ensemble des régions
Perspectives aussi favorables que celles de l'ensemble des régions
Perspectives moins favorables que l'ensemble des régions

Formation des ménages - Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, Projection des ménages, MRC (municipalités régionales de comté), 2011-2036. Données annuelles, correspondant au scénario de référence. Calculs et regroupement selon les territoires des associations régionales, APCHQ. Site consulté le 14 septembre 2016. http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/menages/MenTotal_MRC_2014.xls
Sources : Croissance économique : Prévisions de la croissance annuelle du Produit intérieur brut nominal selon les régions administratives du Québec. Source : DESJARDINS ÉTUDES ÉCONOMIQUES, document de travail, 14 septembre 2016. Création d'emploi, source : SERVICE CANADA, Coup d'œil sur les perspectives industrielles 2016-2018, pour le Québec et les régions administratives, 21 juin 2016. Prévisions du taux de chômage selon les régions administratives du Québec. Source : DESJARDINS ÉTUDES ÉCONOMIQUES, document de travail, 14 septembre 2016.

APCHQ sont utilisées afin de présenter une estimation régionale. Pour certaines autres régions APCHQ, la moyenne des taux prévus pour les régions administratives qui recoupent ou chevauchent les régions APCHQ est utilisée afin de présenter une estimation régionale.

Investissements et permis de bâtir

Les tendances historiques indiquent qu'il y a une relation entre le nombre de permis de bâtir, le nombre de logements mis en chantier et les investissements dans la construction de logements neufs. Le graphique ci-dessous présente l'évolution de ces trois indicateurs.



Sources : Investissements dans la construction de logements : STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données) Site consulté en septembre 2016. Permis de construction : STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0007 - Permis de bâtir, unités de logements selon le type de structure et valeur selon le secteur d'activité, régions économiques, mensuel, CANSIM (base de données) Site consulté : septembre 2016.
Mises en chantier : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, Portail de l'information sur le marché de l'habitation Site consulté en septembre 2016.

Si on examine l'évolution de ces indicateurs pour les premiers semestres des années 2014, 2015 et 2016, on constate que la situation de 2016 représente une amélioration par rapport à l'année précédente. En comparaison aux valeurs observées au premier semestre de 2015, en 2016, les investissements dans la construction de logements, le nombre de permis de bâtir et le nombre de logements mis en chantier ont progressé de 7,9 %, 3,2 % et 3,4 % respectivement. Situation nettement plus favorable qu'observée en 2015, alors que pour la même période, les investissements, les permis de bâtir et les mises en chantier avaient respectivement connu des baisses de 9,5 %, 8,8 % et 2,3 %.

Le début de l'année 2015 pour le secteur de la construction résidentielle avait été plus lent en raison d'un hiver rigoureux, une comparaison de l'année 2106 avec la même période que l'année précédente ne peut permettre d'extrapoler pour l'ensemble de l'année. **Pour l'APCHQ, les indicateurs du secteur de la construction résidentielle affichent une performance encourageante pour le premier semestre de 2016.**

Principaux indicateurs du secteur de l'habitation : Québec, variation aux premiers semestres 2014, 2015 et 2016

	Variation deux premiers trimestres 2014-2015	Variation deux premiers trimestres 2015-2016
Investissements dans la construction de logements	**-9,5 %**	**7,9 %**
Permis de bâtir : nombre de logements	**-8,8 %**	**3,2 %**
Mises en chantier : nombre de logements	**-2,3 %**	**3,4 %**

Sources : Investissements dans la construction de logements : STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données) Site consulté en septembre 2016. Permis de construction : STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0007 - Permis de bâtir, unités de logements selon le type de structure et valeur selon le secteur d'activité, régions économiques, mensuel, CANSIM (base de données) Site consulté en septembre 2016.
Mises en chantier : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté en septembre 2016.

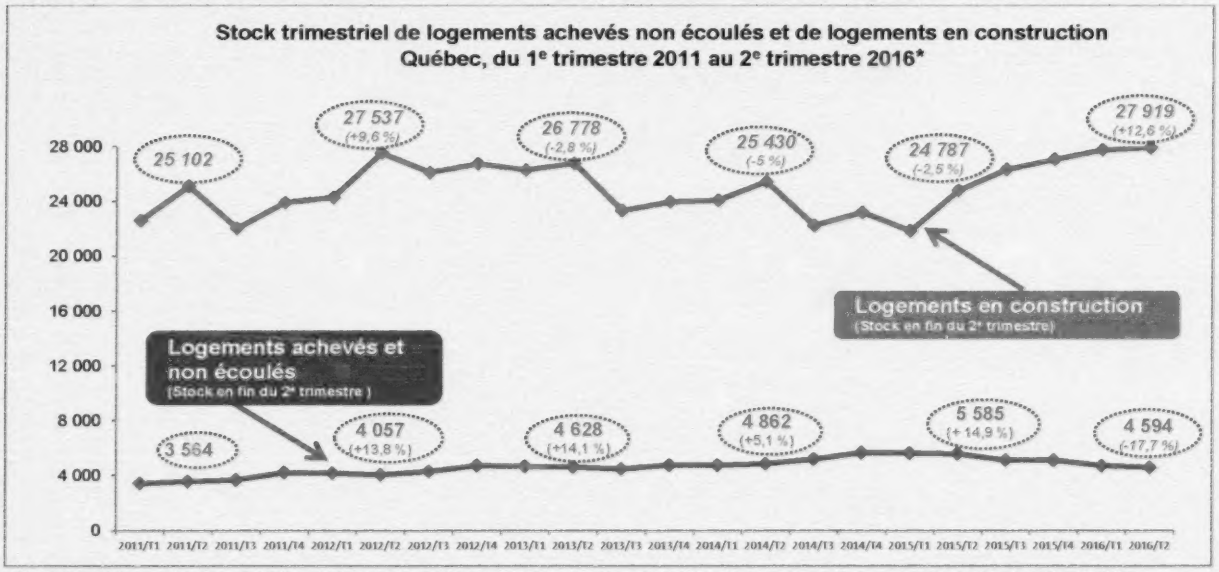
Marché de la revente

Selon la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), à la fin de juillet 2016, 54 269 ventes ont été conclues, une hausse de 5 % par rapport à la même période pour 201527. En gros, la situation sur le marché de la revente est en progression. La hausse des activités enregistrées à la fin du second trimestre marquait la huitième hausse trimestrielle depuis quatre ans pour cette période de l'année[28].

Pour 2016, la FCIQ, compte tenu des faibles taux d'intérêt et de la bonne tenue du marché de l'emploi, anticipe 76 200 reventes au Québec (une croissance de 6 %) et une hausse du prix médian des maisons de 1 %29. Desjardins Études économiques prévoit 78 500 reventes (une croissance de 5,8 %) et des hausses de prix de 2,5 % pour 201530. La SCHL, pour sa part, prévoit 77 500 reventes (une croissance de 4,5 %) et une hausse du prix moyen de 2,3 % en 201631. À la lumière de l'annonce du 3 octobre dernier, le nombre de propriétés revendues en 2016 pourrait être inférieur aux prévisions courantes. Notons qu'en 2013, les reventes ont diminué de 8 % à la suite de l'annonce du resserrement des conditions liées à l'assurance hypothécaire annoncées en 2012, alors que la période maximale d'amortissement d'une hypothèque assurée par la SCHL était passée de 30 à 25 ans. **Ainsi, l'APCHQ anticipe environ 75 000 reventes en 2016 (croissance de près de 5 %) et une hausse de prix de 2 %, pour 2017, si l'effet observé en 2013 se manifeste en 2017, le niveau de revente ne devrait pas dépasser 70 000.**

Inventaire de logements

À la lumière des données du marché de l'habitation à la fin du deuxième trimestre de 2016, il y avait 27 919 logements en construction au Québec. La situation de l'inventaire de logements attire l'attention; on observe une hausse de près de 13 % du nombre de logements en construction par rapport à la même date l'année dernière. Le stock de logements en construction affiche une progression ininterrompue depuis le premier trimestre de 2015 alors que par les années passées le nombre de logements en construction affichait une tendance cyclique, voire saisonnière, des niveaux d'inventaire. En contrepartie, à la fin du 2e trimestre 2016, il y avait 4 594 logements achevés et non écoulés, soit près de 18 % de moins qu'à pareille date en 2015. **En tenant compte du nombre de logements en construction et des logements achevés mais non écoulés, on constate une augmentation de l'inventaire de logement de 7 % par rapport à 2015 à pareille date**. Le graphique ci-dessous présente ces données.



* Note : Stock de logements pour propriétaires absolus et en copropriété achevés et non écoulés et stock de logements en construction pour tous les marchés visés dans les RMR et les agglomérations de recensement comptant au moins 10 000 habitants.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 26 septembre 2016. www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

---

27 FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. Statistiques résidentielles Centris®, juillet 2016.

28 FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. Le Baromètre FCIQ du marché résidentiel, juillet 2016.

29 FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. Le mot de l'économiste, janvier 2016.

30 DESJARDINS ÉTUDES ÉCONOMIQUES. Zoom sur l'habitation, 28 septembre 2016.

31 SCHL, Perspectives du marché de l'habitation. Faits saillants – Région du Québec deuxième trimestre de 2016.

Durée de l'inventaire

Le niveau de l'inventaire peut aussi être apprécié en examinant le nombre de mois de demandes pouvant être comblé par le stock disponible[32]. La mesure habituelle de la durée de l'inventaire est le nombre de mois d'inventaire disponible en tenant compte des logements achevés et non écoulés. Afin de présenter une mesure qui tient compte de l'activité de construction en progrès, il est aussi possible d'ajouter au stock de logements achevés et non écoulés le stock de logements en construction.

Durée de l'inventaire : marchés régionaux

Entre le printemps 2015 et le printemps 2016[33], en moyenne pour l'ensemble des régions métropolitaines de recensement du Québec, la durée de l'inventaire a diminué de 0,9 mois pour les logements individuels, mais a augmenté de 2,9 mois pour les logements collectifs. Compte tenu de l'importance des logements collectifs dans l'ensemble de la production de logement au Québec, l'évolution de cet indicateur attire l'attention compte tenu du fait que l'année dernière à pareille date, la durée de l'inventaire de logements collectifs avait diminué de 1,3 mois. Le tableau ci-dessous présente ces données pour les RMR québécoises et les RMR de Toronto et de Vancouver, deux marchés attirant l'attention des observateurs.

Durée de l'inventaire en mois de logements nouvellement achevés et non écoulés, moyenne avril à juin 2015 et 2016

	Logements individuels[1]			Logements collectifs[2]		
RMR	avril-juin 2015	avril-juin 2016	*Variation*	avril-juin 2015	avril-juin 2016	*Variation*
Montréal	8,3	7,3	***- 1,1***	11,5	10,2	***- 1,3***
Gatineau	7,0	5,9	***- 1,1***	9,0	7,2	***- 1,8***
Québec	7,5	5,1	***- 2,4***	16,7	9,7	***- 7,0***
Saguenay	10,3	16,0	***+ 5,7***	13,2	23,5	***+ 10,3***
Sherbrooke	5,3	4,9	***- 0,3***	9,4	7,9	***- 1,5***
Trois-Rivières	13,1	6,6	***- 6,5***	7,0	25,7	***+ 18,8***
Moyenne	*8,6*	*7,6*	***- 0,9***	*11,1*	*14,0*	***+ 2,9***
Toronto	*7,4*	*6,5*	***- 0,9***	*69,5*	*141,6*	***+ 72,1***
Vancouver	*5,0*	*5,7*	***+ 0,6***	*6,0*	*3,6*	***-2,3***

[1] Incluent les maisons unifamiliales et jumelées [2] Incluent les logements des propriétaires-occupants et les copropriétés.

Source : SCHL, *Bulletin mensuel d'information sur le logement*, mai, juin et juillet 2015 et 2016, tableaux I3-1 et I8-1.

Logements individuels

- On observe une diminution de la durée de l'inventaire des maisons individuelles dans cinq des six RMR du Québec entre le printemps 2015 et le printemps 2016, ces diminutions varient de 0,3 à 6,5 mois, selon la RMR.
- Dans la RMR de Saguenay, la durée de l'inventaire a augmenté de 5,7 mois entre 2015 et 2016.
- On observe aussi que les RMR de Montréal, de Saguenay et de Trois-Rivières sont les seules RMR avec des durées d'inventaire supérieures à celles observées dans les RMR de Toronto et de Vancouver qui ont vu la durée de leurs inventaires diminuer et augmenter, entre 2015 et 2016.

Logements collectifs

- Dans quatre des six RMR québécoises, la durée de l'inventaire a diminué de 1,3 à 7 mois, selon la RMR.
- Les RMR de Saguenay et de Trois-Rivières ont respectivement connu une hausse de la durée de l'inventaire de 10,3 et 18,8 mois.
- La durée de l'inventaire des logements collectifs pour la moyenne des RMR du Québec, avec 14 mois au printemps 2016, durée dépassant les 3,6 mois observés à Vancouver, mais nettement en dessous de la durée de l'inventaire de la RMR de Toronto qui est de 141,6 mois.

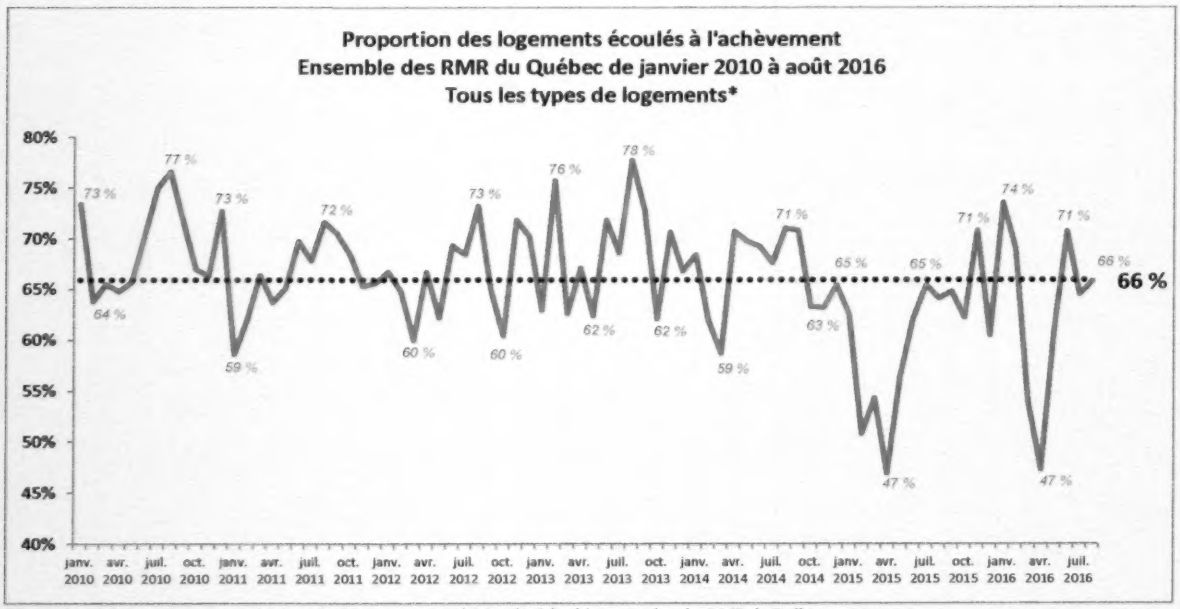
[32] Le nombre de mois d'inventaire se calcule en divisant le stock de logements à la fin d'un mois donné par le nombre de logements écoulés au cours de ce mois.

[33] Afin d'atténuer la variabilité des données mensuelles de durée d'inventaire et comparer des périodes comparables, la moyenne de la durée pour les mois d'avril, mai et juin a été calculé pour 2015 et 2016. Pour les logements individuels achevés et non écoulés, cette période correspond, pour l'ensemble des RMR au Québec, au moment de l'année où la durée de l'inventaire est en baisse. Pour les logements collectifs, cette tendance est moins marquée, mais les durées d'inventaire pour les mois d'avril à juin sont parmi les mois avec la durée la moins élevée. Globalement, on compare deux périodes de l'année où le cycle s'approcherait du point minimum.

Proportion des logements écoulés

Finalement, pour compléter l'examen de la durée de l'inventaire, il importe de tenir compte de la demande pour les logements, associée à l'absorption de l'inventaire achevé et reflétée par la proportion des logements neufs écoulés à l'achèvement. Quelques constats portant sur l'ensemble des logements :

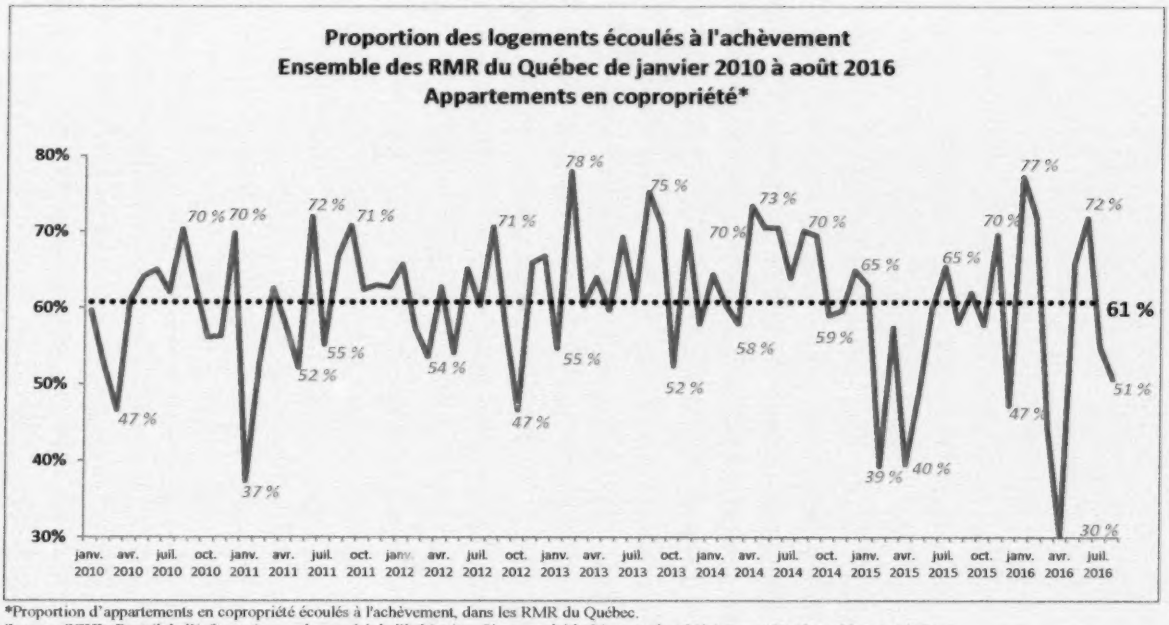
- De janvier 2010 à août 2016, la proportion des logements écoulés était de 66 % en moyenne.
- On note que depuis octobre 2014, la proportion des logements écoulés s'est maintenue sous la moyenne jusqu'en octobre 2015. Cette proportion ne s'est approchée du taux moyen d'écoulement qu'en décembre 2014 et juillet 2015.
- Depuis novembre 2015, on note que les taux mensuels ont atteint les valeurs maximales observées précédemment, indiquant une certaine reprise.
- Finalement, on note qu'en août 2016, le taux d'écoulement était de 66 %, correspondant à la moyenne observée entre janvier 2010 et août 2016 et supérieur au taux d'écoulement observé en août 2015.



*Proportion de logements pour propriétaires absolus et en copropriété écoulés à l'achèvement, dans les RMR du Québec.
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 26 septembre 2016. www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

L'écoulement des appartements destinés au marché de la copropriété attire aussi l'attention. En examinant les données de janvier 2010 à août 2016, quelques constats émergent :

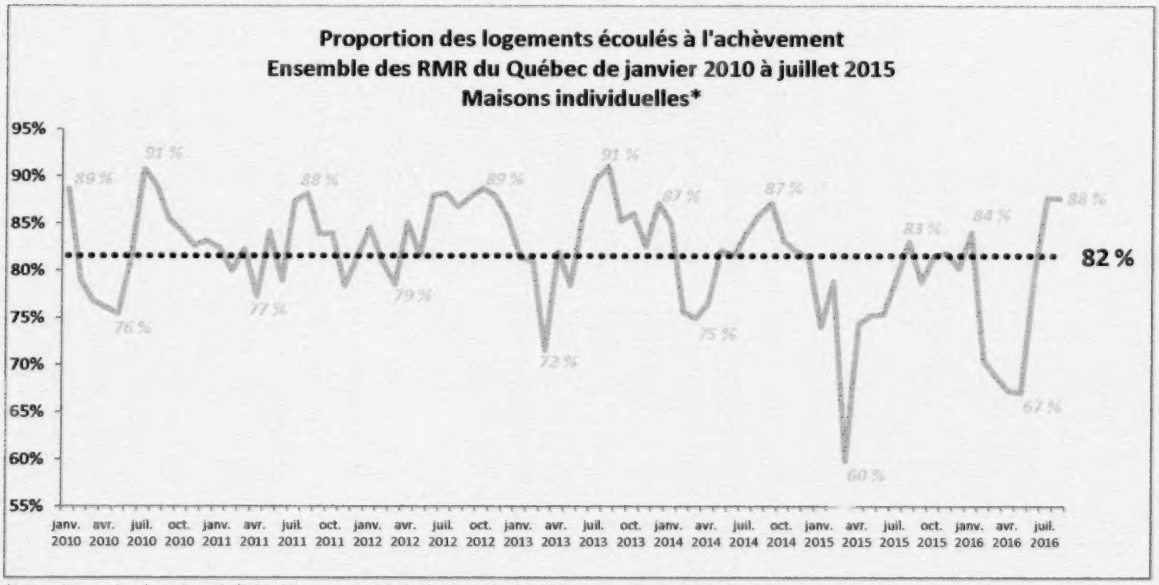
- De janvier 2010 à août, 2016 le taux d'écoulement moyen était de 61 %.
- Alors que les taux d'écoulement oscillaient davantage sous la moyenne ou n'atteignaient pas des niveaux aussi élevés pour une bonne partie de l'année 2015.
- Depuis octobre 2015, on observe une certaine reprise avec des taux qui ont atteint 77 % et 72 % en janvier et juin 2016, respectivement, accompagnés toutefois, d'une diminution à 30 % en avril 2016.
- Malgré un certain embellissement, les taux d'écoulement observés en juillet et août 2016 (55 % et 51 %, respectivement) sont inférieurs à ceux observés à pareilles dates en 2015.



*Proportion d'appartements en copropriété écoulés à l'achèvement, dans les RMR du Québec.
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 26 septembre 2016. www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

L'activité associée aux maisons individuelles mérite aussi d'être examinée. Les données indiquent qu'en moyenne entre janvier 2010 et août 2016, le taux d'écoulement est de 82 %. Quelques constats :

- Depuis juillet 2015, la situation s'est améliorée en août 2015, en janvier 2016 et en juillet 2016, les taux d'écoulement ont dépassé la moyenne mensuelle observée depuis janvier 2010.
- Le taux d'écoulement plus faible généralement observé au printemps a été moins prononcé en mai 2016 que l'année précédente.
- À la fin du mois d'août 2016, 88 % des maisons individuelles ont été écoulées au moment de leur achèvement, un taux nettement plus élevé que la moyenne et qui n'avait surpassé qu'en août 2013.



* Note : Proportion de maisons individuelles en propriété absolue écoulées à l'achèvement, dans les RMR du Québec.
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 26 septembre 2016. www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Taux d'écoulement : marchés régionaux

Dans l'ensemble des RMR du Québec, le taux d'écoulement des logements individuels s'est maintenu à plus de 63 %. Pour les logements collectifs, on note une amélioration, le taux d'écoulement ayant passé de 47 % à 50 %; une hausse de 3 %. Globalement, la situation s'est améliorée entre le printemps 2015 et le printemps 2016[34]. Toutefois, le portrait varie selon les RMR et le type de logement. Le tableau ci-dessous présente ces données pour les RMR québécoises et les RMR de Toronto et de Vancouver, deux marchés qui attirent l'attention.

Proportion des logements écoulés à l'achèvement, moyenne avril à juin 2015 et 2016

	Logements individuels[1]			Logements collectifs[2]		
RMR	avril-juin 2015	avril-juin 2016	*Variation*	avril-juin 2015	avril-juin 2016	*Variation*
Montréal	64 %	66 %	*+ 2 %*	51 %	74 %	*+ 23 %*
Gatineau	49 %	39 %	*- 10 %*	23 %	14 %	*- 8 %*
Québec	73 %	68 %	*- 5 %*	44 %	39 %	*- 5 %*
Saguenay	75 %	75 %	*0 %*	35 %	73 %	*+ 38 %*
Sherbrooke	73 %	67 %	*- 7 %*	76 %	65 %	*- 12 %*
Trois-Rivières	46 %	68 %	*+ 22 %*	53 %	53 %	*- 20 %*
Moyenne	63 %	64 %	*0 %*	47 %	50 %	*+ 3 %*
Toronto	*94 %*	*97 %*	*+ 2 %*	*88 %*	*97 %*	*+ 10 %*
Vancouver	*61 %*	*64 %*	*+ 3 %*	*83 %*	*96 %*	*+ 13 %*

[1] Incluent les maisons unifamiliales et jumelées. [2] Incluent les logements des propriétaires-occupants et les copropriétés.

Source : SCHL. *Bulletin mensuel d'information sur le logement*, mai, juin et juillet 2015 et 2016, tableaux I3-1 et I8-1.

Logements individuels

- Le taux d'écoulement des RMR de Montréal et de Trois-Rivières a respectivement augmenté de 2 % et 22 %. À Saguenay, le taux est demeuré stable à 75 %.
- Toutefois, on note des diminutions dans les RMR de Gatineau, Québec et Sherbrooke avec des baisses de 10 %, 5 % et 7 %, respectivement.
- Dans les RMR de Toronto et de Vancouver, les taux d'écoulement ont connu une augmentation de 2 % et 3 %, respectivement.

Logements collectifs

- Le taux d'écoulement dans les RMR de Montréal (le principal marché de la copropriété au Québec) et de Saguenay a respectivement augmenté de 23 % et 38 % entre 2015 et 2016.
- Toutefois, dans les RMR de Gatineau, de Québec, de Sherbrooke et de Trois-Rivières, les taux d'écoulement ont diminué de 8 %, 5 %, 12 % et 20 %, respectivement.
- Le taux d'écoulement dans les RMR de Toronto et de Vancouver était élevé au printemps 2015 et a respectivement augmenté de 10 % et 13 % au printemps 2016.

Marché locatif

Importance du secteur locatif

Avec un taux de propriété de 61,2 % au Québec[35] et plus de 1,3 million de ménages locataires en 2011, le logement locatif comble une portion importante des besoins de logement au Québec. Avec les resserrements aux conditions de l'assurance hypothécaire de la SCHL, l'accès à la propriété est plus difficile et à défaut d'acheter une habitation, les ménages vont louer un logement[36].

---

[34] Voir la note 28.

[35] Selon l'*Enquête nationale auprès de ménages 2011* de Statistiques Canada.

[36] Les conditions d'emprunt sont plus restrictives et touchent plus spécifiquement les premiers acheteurs, qui disposent de mises de fonds plus modestes. Les resserrements de l'assurance hypothécaire ont pour effet concret de restreindre l'accès à la propriété de nombreux ménages au Québec. L'APCHQ avait estimé que la réduction de la période d'amortissement maximale de 30 à 25 ans annoncée par la SCHL en 2012 avait eu pour effet de restreindre l'accès à la propriété de façon significative, en excluant potentiellement 38 700 ménages. Le document *Prévisions économiques 2013-2014* de l'APCHQ avait présenté un état de situation détaillé concernant les enjeux liés à l'accès à la propriété et notamment l'impact estimé du resserrement des critères d'assurance hypothécaire.
www.apchq.com/beauceappalaches/files/provincial/migration7/_master/images/communiques-presse/prevision-economiques-2013-2014.pdf

En 2015, les mises en chantier destinées au marché locatif (incluant les logements en coopératives) représentaient plus de 40 % des mises en chantier des régions urbaines comptant au moins 10 000 habitants. Entre 2014 et 2015, les mises en chantier sont passées de 33 254 à 33 029 (une baisse de 0,7 %), la production de logements locatifs (incluant les logements en coopératives) est passée de 8 642 à 13 307 (une augmentation de près de 54 %)[37]. La vigueur de la production de logements locatifs, qui attire l'attention depuis quelques années, contribue à entretenir la construction résidentielle.

La production de logements locatifs est le reflet de décisions de mises en chantier basées à la fois sur la présence d'une demande et la perspective de rentabilité. L'examen de l'importance des résidences pour personnes âgées, l'évolution des taux d'inoccupation du marché locatif et des loyers, en particulier pour les immeubles les plus récemment construits, permet de mieux comprendre les mouvements ayant animé l'activité récente.

Les résidences pour personnes âgées

En plus de la formation de nouveaux ménages qui constitue un facteur déterminant de la demande de nouveaux logements, l'évolution de la structure d'âge de la population représente un autre facteur ayant un impact sur la demande de logements. Les données de l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées (RPA) permettent de brosser un tableau intéressant de l'évolution de la clientèle et de l'offre. Entre 2010 et 2016, une hausse du nombre de places en résidence, du nombre de résidences, du nombre de résidents et du taux d'attraction a été observée au Québec. Le tableau ci-dessous présente ces données.

Résidence pour personnes âgées : nombre de places, nombre de résidences et résidents, Québec 2010 et 2016

	Nombre de place en résidence	Nombre de résidences	Nombre de résidents	Taux d'attraction*
2010	**94 868**	**1 191**	**97 505**	**17,8 %**
2016	**114 117**	**1 263**	**118 324**	**18,4 %**
Variation	**19 249 (+ 20 %)**	**72 (+6 %)**	**20 819 (+21 %)**	**+ 0,6 %**

Note : Le taux d'attraction représente le nombre de résidents recensés par la SCHL lors de *l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées* et le nombre estimatif de 75 ans et plus.
Source : SCHL. *Enquête sur les résidences pour personnes âgées*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 30 septembre 2016. www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Les résidences pour personnes âgées représentent une proportion importante de la production locative dans l'ensemble du Québec. En moyenne entre 2010 et 2015, les résidences pour personnes âgées ont représenté 27 % du total des mises en chantier destinées au marché locatif (incluant les logements locatifs en coopératives, et ce, dans les régions urbaines comptant au moins 10 000 habitants.

De plus, les données de mises en chantier révèlent que la hausse des mises en chantier des résidences pour personnes âgées a été plus rapide que la croissance des mises en chantier locatives. Entre 2013 et 2014, alors que l'ensemble de la production locative augmentait de 7,4 %, la production de résidence pour personnes âgées progressait de 73 %, accaparant de 18 % à 28 % du total de la production locative. Entre 2014 et 2015, alors que la croissance de la production locative augmentait de 54 %, la production de résidences pour personnes âgées augmentait de 63 %, passant de 28 % à 30 % du total de la production locative. Le graphique à la page suivante illustre ces tendances.

[37] Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 30 septembre 2016. www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Source : SCHL, *Enquête sur les résidences pour personnes âgées*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 30 septembre 2016 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/ Mises en chantier : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté en septembre 2016.

Le vieillissement au Québec : tendance démographique et potentiel de marché

Le phénomène du vieillissement de la population est déjà amorcé au Québec et les données le confirment. Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec[38], il y avait, en 2011, 333 030 ménages dont l'âge de la personne-référence était de 75 ans ou plus, soit 10 % de l'ensemble des ménages du Québec. En 2015, les projections indiquent qu'il y aura 366 460 ménages, soit 10 % du total des ménages et en 2020, le nombre de ménages atteindra 439 901, soit 12 % de l'ensemble des ménages de la province. Entre 2011 et 2020, il y aura plus de 106 871 ménages de plus au Québec dont la personne-référence sera âgée de 75 ans ou plus, soit près 12 000 ménages qui s'ajouteront **chaque** année, autrement dit une croissance de 3,1 % en moyenne par année de ce segment.

La SCHL[39] indique ce qui suit concernant la croissance anticipée des résidences pour personnes âgées :

> Dans une perspective agrégée, il y a peu de doutes que la demande de résidences sera à la hausse. Même en supposant que le taux d'attraction recule, l'ampleur de la vague du vieillissement est telle qu'une hausse notable de la demande d'appartements en résidences est à prévoir.

Ainsi, le vieillissement de la population entraîne une augmentation de la demande pour les résidences pour personnes âgées. En plus de l'intérêt suscité par les conditions de marché précédemment décrites, le dynamisme de la production locative s'explique en bonne partie par les mises en chantier de résidences pour personnes âgées.

---

[38] Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Projections des ménages, Le Québec, 2011-2061, Données complètes pour le Québec, tous les scénarios, Tableau : Ménages selon l'âge de la personne-référence. Site consulté le 13 août 2015. www.stat.gouv.qc.ca/docs-hmi/statistiques/population-demographie/perspectives/menages/menages_soutien_14.xls

[39] Source : SCHL. Page 3, *Rapport sur les résidences pour personnes âgées*-Québec, Édition 2016. Publication : 65 989 http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/65989/65989_2016_A01.pdf

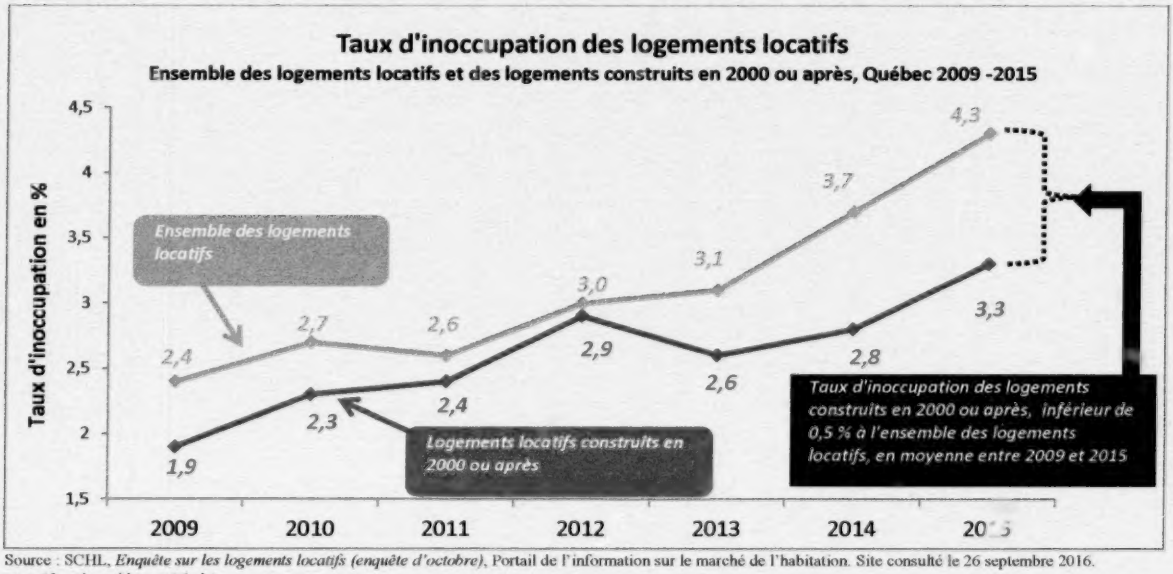
Taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des logements locatifs dans l'ensemble des centres urbains au Québec a encore augmenté de 2014 à 2015, passant de 3,7 % à 4,3 %. La SCHL expliquait l'évolution récente du taux d'inoccupation en ces termes :

> *Encore cette année, dans l'ensemble des centres urbains du Québec, les signes d'un recul de la demande de logements locatifs sont apparents. D'abord, l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans a poursuivi sa tendance à la baisse au cours des 12 derniers mois précédant l'enquête (période comprise entre octobre 2014 et septembre 2015), ce qui a contribué à restreindre la demande de logements locatifs. Sur le plan démographique, une autre baisse du bilan migratoire a été enregistrée durant cette même période. Par ailleurs, les achèvements d'appartements étaient moins nombreux; phénomène qui, normalement, exerce une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation, toutes choses étant égales par ailleurs. Malgré ce recul de l'offre, celui de la demande était manifestement plus important si bien qu'en fin de compte, le marché s'est assoupli quelque peu depuis un an.*[40]

Cette analyse apporte un éclairage sur la situation de l'ensemble du marché (toutes régions, tailles de logements et années de construction confondues). En examinant les données relatives à l'année de construction de l'immeuble, le portait est plus nuancé.

Les données révèlent que les immeubles construits plus récemment bénéficient d'un taux d'inoccupation plus faible. En 2015, le taux d'inoccupation des immeubles construits en 2000 était 3,3 %, nettement sous le taux d'inoccupation de l'ensemble des logements locatifs qui était de 4,3 %. En moyenne depuis 2009, le taux d'inoccupation des logements locatifs plus récents était 0,5 % inférieur au taux d'inoccupation moyen de l'ensemble des logements. Le graphique ci-dessous illustre ces tendances.

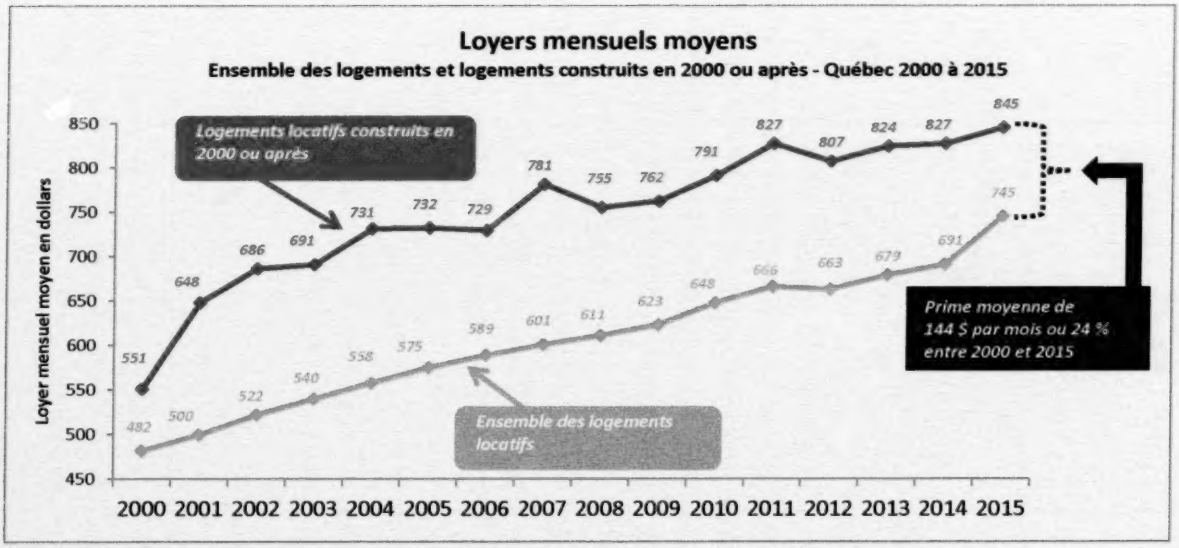


Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs (enquête d'octobre)*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 26 septembre 2016. www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Niveau des loyers

Les différences observées entre les niveaux des loyers des immeubles construits plus récemment et l'ensemble des immeubles locatifs fournissent une piste d'explication additionnelle. Le loyer moyen des logements construits après 2000 est en moyenne de 144 $ ou 24 % supérieur au loyer moyen de l'ensemble des logements. Le graphique suivant illustre ces tendances. En 2015, un logement locatif construit récemment se louait en moyenne 845 $, soit 100 $ de plus que la moyenne de l'ensemble des loyers.

[40] Source : SCHL. Rapport sur le marché locatif - Faits saillants - Québec - Date de diffusion – Automne 2015.



Source : SCHL. *Enquête sur les logements locatifs (enquête d'octobre)*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 26 septembre 2016. www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Les copropriétés offertes en location

Comme elles constituent une portion non négligeable de l'offre locative, il importe de noter le rôle joué par les copropriétés qui sont offertes en location, tant par des investisseurs qui les ont fait construire à cette fin que par ceux qui les offrent en location parce qu'ils n'arrivent pas à les vendre.

Dans la RMR de Montréal, à l'automne 2015, la SCHL dénombrait 550 377 logements locatifs dans son univers d'enquête[41]. De plus, l'univers des copropriétés comprenait 164 523 unités et, de ce total, 24 319 étaient offertes en location, soit 14,8 % de l'univers des copropriétés ou encore 4,4 % du parc de logements locatifs. Entre 2014 et 2015, 3 214 unités additionnelles de copropriétés ont été ajoutées aux unités offertes en location. Et, en 2014, 13,3 % des copropriétés étaient offertes en location.

Il est intéressant de noter qu'en 2015, 11 629 unités de copropriété ont été écoulées dans la RMR de Montréal[42] : l'augmentation de 3 214 unités de copropriétés offertes en location observée entre 2014 et 2015 correspond à 27 % de ces nouvelles unités. Les copropriétés offertes en location peuvent constituer une solution de rechange aux logements locatifs traditionnels, mais leurs loyers sont relativement plus élevés. Par exemple, dans la RMR de Montréal, le loyer mensuel moyen pour les copropriétés offertes en location était de 1 123 $, et 932 $ pour les logements situés dans des immeubles construits en 2005 ou après[43].

La RMR de Québec comptait, à l'automne 2015, 82 448 logements locatifs[44]. De plus, l'univers des copropriétés comprenait 31 153 unités. De ce total, 3 512 étaient offertes en location, soit 11,3 % des copropriétés ou encore l'équivalent de 4,2 % du parc de logements locatifs. Entre 2014 et 2015, 370 copropriétés ont été ajoutées aux unités offertes en location. On note aussi que, dans la RMR de Québec, 863 copropriétés ont été écoulées en 2015; cette augmentation de 370 copropriétés offertes en location correspond à près de 43 % des nouvelles unités[45].

---

41 Source : SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2015, Tableaux 1.1.3 et 4.3.2 (copropriétés)

42 Source : SCHL. Portail de l'information sur le marché de l'habitation, Relevés des mises en chantier et achèvement. Site consulté le 30 septembre 2016. www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/ts

43 Source : SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2015, Tableaux 1.2.2 et 4.1.3 (copropriétés)

44 Source : SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR de Québec, automne 2015, Tableaux 1.1.3 et 4.3.2 (copropriétés)

45 Source : SCHL. Portail de l'information sur le marché de l'habitation, Relevés des mises en chantier et achèvement. Site consulté le 30 septembre 2016. www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/ts

Finalement, la RMR de Gatineau comptait, à l'automne 2015, 20 379 logements locatifs[46]. De plus, l'univers des copropriétés comprenait 10 387 unités. De ce total, 2 882 étaient offertes en location, soit 27,7 % de l'univers des copropriétés ou encore l'équivalent de 14 % du parc de logements locatifs[47].

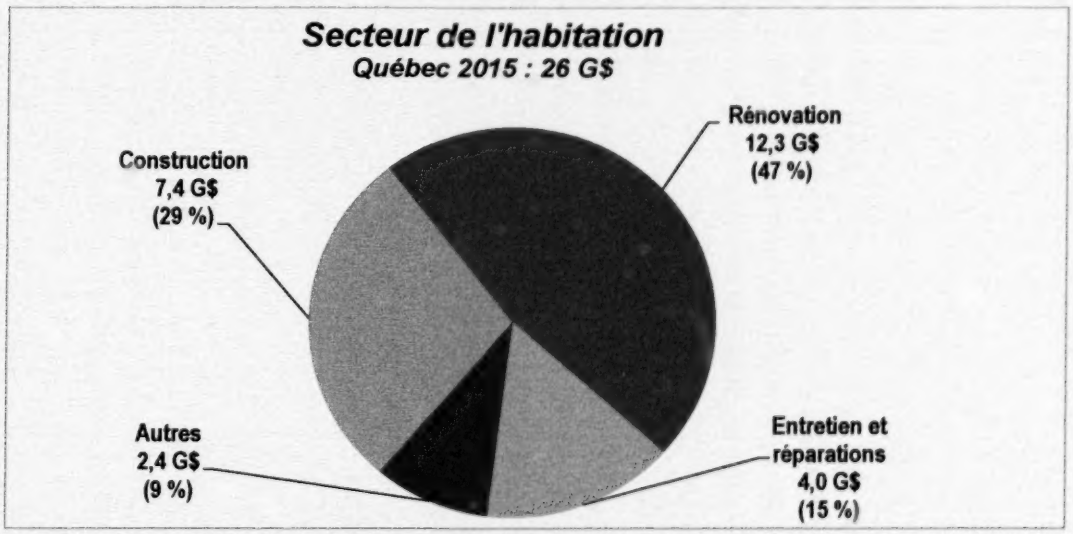
La rénovation résidentielle

Importance des activités de rénovation

En mars dernier, Statistique Canada publiait les données d'investissements dans le secteur de l'habitation pour l'année 2015 au Québec, en ce qui concerne les constructions neuves, la rénovation et certaines autres dépenses. En incluant les dépenses d'entretien et de réparations, l'importance économique du secteur de l'habitation représentait 26 milliards de dollars en 2015. De ce total, nous notons que :

- En 2015, les activités de rénovation ont totalisé 12,3 milliards de dollars et représentaient 47 % de la valeur totale du secteur de l'habitation.
- Toujours en 2015, avec 7,4 milliards de dollars en investissements, la construction de logements neufs (excluant les maisons mobiles, chalets et dépenses de conversion) arrivait au deuxième rang et représentait 29 % de la valeur totale des activités du secteur de l'habitation.
- Les dépenses de réparation et d'entretien arrivent au troisième rang avec 4,0 milliards de dollars et représentent 15 % du total.
- Finalement, les transactions, transformations, achats de maisons mobiles et la construction de chalets arrivent au quatrième rang avec 2,4 milliards de dollars et représentent 9 % du total.

Le graphique ci-dessous présente la répartition des activités du secteur de l'habitation en 2015.



Sources : STATISTIQUE CANADA (2014). Tableau 026-0009 - *Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement*, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté en mars 2016. Montant pour l'année 2015, estimé à partir des données disponibles pour l'année 2014.
STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté en mars 2016.

La rénovation à la rescousse du secteur de l'habitation en 2015

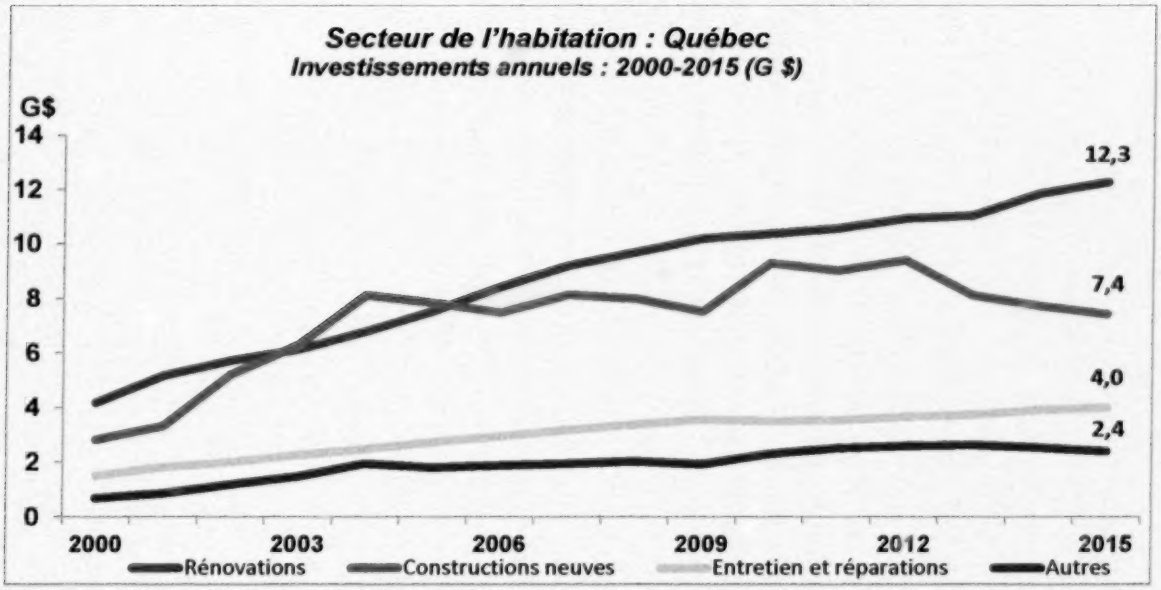
Le total des investissements dans le secteur de l'habitation au Québec a connu une légère croissance (0,2 %) en 2015, s'expliquant notamment par une baisse de 3,9 % de la valeur de la construction de logements neufs. La croissance de la rénovation résidentielle de 3,5 % a compensé pour ce ralentissement de la construction.

---

46 Source : SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec), automne 2015, Tableaux 1.1.3 et 4.3.2 (copropriétés)

47 Les données relatives aux copropriétés offertes sur le marché locatif dans la RMR de Gatineau ne sont pas disponibles avant 2015.

Étant donné que la rénovation a progressé de 3,1 % en moyenne au Canada en 2015, la progression du Québec est enviable et, considérant la diminution des investissements pour la construction de logements neufs, la performance du secteur de la rénovation a contribué à maintenir la croissance du secteur de l'habitation au Québec en 2015. Rappelons-nous que la mise en place des crédits d'impôt ÉcoRénov (2013) et LogiRénov (2014) avait manifestement contribué à la croissance des investissements en rénovation en 2014 et 2015, qui avaient atteint 7,4 % et 3,5 %, respectivement, au Québec. Le graphique ci-dessous présente l'évolution des composantes du secteur de l'habitation depuis 2000.



Sources : STATISTIQUE CANADA (2014). Tableau 026-0009 - Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté en mars 2016. Montant pour l'année 2015, estimé à partir des données disponibles pour l'année 2014.
STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté en mars 2016.
Prévisions réalisées par l'APCHQ.

Une croissance observée partout au Québec

Dans un contexte où les investissements en rénovation résidentielle ont progressé de 3,5 % dans l'ensemble du Québec en 2015, il est intéressant d'examiner comment les différentes régions APCHQ ont évolué cette même année.

Six régions APCHQ ont connu une croissance robuste en 2015 avec une progression nettement au-dessus de la moyenne de la province, soit l'Abitibi (+9,9 %), le Centre-du-Québec (+9,3 %), Beauce-Appalaches (+7,6 %), l'Outaouais (+6,2 %) et la Montérégie-Suroît (+6,1 %).

Cinq régions APCHQ ont aussi une croissance supérieure à la moyenne en 2015, soit les régions de la Haute-Yamaska (+4,7 %), des Bois-Francs (+4,3 %), du Lac-Saint-Jean (+4,3 %), de Lanaudière (+4,2 %) et de l'Est-du-Québec.

Finalement, quatre régions APCHQ ont connu une croissance moins forte en 2015. Toutefois, l'évaluation de la progression de l'année 2015 peut être nuancée si l'on examine aussi la croissance observée en 2014, qui fut une excellente année dans l'ensemble de la province et en particulier dans certaines régions. Dans les régions de l'Estrie, de la Mauricie, de la Côte-Nord et du Montréal métropolitain, la croissance en 2015 a varié entre 0,9 % et 2,9 %, alors en 2014, la croissance de ces régions variait entre 6,6 % et 8,2 %. Notons qu'au Saguenay, la baisse de 0,3 % de 2015 survient après une croissance de 10,1 % en 2014.

Valeur des investissements en rénovation au Québec : répartition, régions de l'APCHQ, 2010-2015

Régions APCHQ	Valeur des investissements en rénovations : Millions de dollars (croissance annuelle en %)									
	2010	2011		2012		2013		2014		2015	
1 Bois-Francs	71	72	1 %	76	6 %	72	-6 %	79	10 %	83	4 %
2 Outaouais	673	680	1 %	687	1 %	671	-2 %	727	8 %	772	6 %
3 Lanaudière	471	478	2 %	490	2 %	504	3 %	530	5 %	552	4 %
4 Montréal métropolitain	5 401	5 492	2 %	5 716	4 %	5 725	0 %	6 196	8 %	6 377	3 %
5 Abitibi	157	165	5 %	172	4 %	167	-3 %	187	12 %	205	10 %
6 Québec	1 178	1 235	5 %	1 292	5 %	1 326	3 %	1 427	8 %	1 464	3 %
7 Saguenay	170	181	6 %	188	4 %	197	5 %	217	10 %	216	-0,3 %
8 Estrie	346	343	-1 %	337	-2 %	349	4 %	372	7 %	376	1 %
9 Beauce-Appalaches	186	190	2 %	198	4 %	195	-2 %	210	8 %	226	8 %
10 Montérégie-Suroît	396	400	1 %	418	5 %	420	1 %	443	5 %	470	6 %
11 Mauricie	332	340	2 %	340	0 %	378	11 %	385	2 %	391	2 %
12 Est-du-Québec	291	278	-5 %	289	4 %	294	2 %	314	7 %	326	4 %
13 Centre-du-Québec	136	136	0 %	142	4 %	146	3 %	149	2 %	163	9 %
14 Haute-Yamaska	348	355	2 %	358	1 %	370	3 %	382	3 %	400	5 %
15 Côte-Nord	96	97	0,4 %	100	3 %	95	-5 %	102	7 %	103	2 %
16 Lac-St-Jean	108	113	4 %	117	4 %	121	4 %	127	5 %	133	4 %
Ensemble des régions	**10 362**	**10 553**	**2 %**	**10 919**	**3 %**	**11 030**	**1 %**	**11 847**	**7,4 %**	**12 257**	**3,5 %**

Source : STATISTIQUE CANADA Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), Ottawa, Ontario. Site consulté en mars 2016. Estimations régionales : APCHQ

L'impact des crédits d'impôt à la rénovation

De 2013 à 2015, le gouvernement a proposé des crédits d'impôt visant les particuliers, soit ÉcoRénov (2013-2014) et LogiRénov (2014-2015). L'APCHQ avait salué ces mesures et avait noté les effets positifs des crédits d'impôt sur le secteur de l'habitation, en particulier en vue de combattre le travail au noir et d'inciter les ménages québécois à faire réaliser des travaux de qualité par des entrepreneurs reconnus.

Un sondage[48] réalisé en début d'année 2016 par l'APCHQ auprès de ses membres rénovateurs concernant le crédit d'impôt LogiRénov a révélé des résultats intéressants. Lorsqu'interrogés sur l'impact de cette mesure fiscale sur leurs activités associées à la rénovation, 81 % des répondants affirment avoir noté un impact positif. Le crédit d'impôt LogiRénov aurait contribué à une augmentation des revenus provenant des activités de rénovation de près de 15 %.

Les répondants se sont aussi prononcés sur l'impact de ce crédit d'impôt sur leur clientèle :

- 58 % des répondants ont indiqué que leurs clients avaient un intérêt accru pour les travaux de rénovation;
- 67 % des répondants ont indiqué que le crédit d'impôt avait incité leurs clients à faire réaliser des travaux par un entrepreneur;
- 61 % des répondants ont indiqué que leurs clients ont décidé de devancer la réalisation des travaux;
- 41 % des répondants ont indiqué que leurs clients ont décidé d'entreprendre des travaux plus importants.

Ainsi, le crédit d'impôt LogiRénov aura contribué à inciter les ménages à faire réaliser des travaux par des entrepreneurs reconnus (combattant par le fait même l'évasion fiscale et le travail au noir), devancer la réalisation de tels travaux et, dans certains cas, faire exécuter des travaux d'un montant plus important (ces deux effets contribuent manifestement à stimuler l'économie, un but visé par le gouvernement lors de l'annonce de cette mesure fiscale au printemps 2014).

Perspectives 2016-2017

À pareille date l'année dernière, l'APCHQ faisait part au gouvernement de ses inquiétudes; la fin du crédit d'impôt LogiRénov était imminente et aucune mesure fiscale ou programme gouvernemental n'était anticipée. Dans le cadre du budget du Québec de mars 2016, le gouvernement a annoncé la mise en place du crédit d'impôt RénoVert qui, dans l'ensemble, prévoit les mêmes dispositions et modalités que le crédit ÉcoRénov visant les travaux de rénovation écoresponsables reconnus. L'APCHQ avait salué une fois de plus cette nouvelle mesure fiscale.

[48] APCHQ, «L'impact du crédit d'impôt LogiRénov a été majeur » Communiqué de presse 2 mars 2016, http://www.apchq.com/quebec/fr/tous-les-communiques.html_l-impact-du-credit-d-impot-logirenov-a-ete-majeur-02-03-201.html

À titre d'exemple, les retombées associées aux trois crédits d'impôt destinés à la rénovation sont présentées dans le tableau ci-dessous, incluant l'impact prévu du crédit RénoVert.

Impact des crédits d'impôt à la rénovation, 2013 à 2017

	ÉcoRénov (2013-2014)	LogiRénov (Portion 2014)	RénoVert (2016-2017)
Nombre de demandes de crédit d'impôt	98 995	89 590	100 000
% des propriétaires	4,8 %	4,1 %	5 %
Montant total des crédits d'impôt	174 M$	119 M$	175 M$
Valeur totale des travaux réalisés	1,1 G$	855 M$	1,2 G$
Valeur moyenne des travaux réalisés	11 291 $	9 946 $	12 000 $

Source : Crédits d'impôt ÉcoRénov et LogiRénov : Revenu Québec, Statistiques mensuelles des contribuables et des mandataires en date du 31 octobre 2015. Le crédit d'impôt LogiRénov a été en vigueur en 2014 et 2015, les données présentées dans le tableau ci-haut portent sur l'année 2014. La valeur des travaux a été estimée par l'APCHQ. Crédit d'impôt RénoVert : Prévisions du ministère des Finances du Québec, Le plan économique du Québec 2016-2017, page B.91 http://www.budget.finances.gouv.qc.ca/budget/2016-2017/fr/documents/PlanEconomique.pdf

Selon les prévisions du ministère des Finances du Québec, la valeur des travaux associés au crédit d'impôt RénoVert devrait être comparable à ce qui avait été observé lors de la mise en place du crédit ÉcoRénov. En combinant l'impact pour les années 2013 et 2014, le crédit ÉcoRénov a représenté environ 10 % de l'investissement (1,1 milliard de dollars sur 11 milliards de dollars en 2013). Pour l'année 2014 seulement, la valeur des travaux associés au crédit LogiRénov représente environ 7 % (855 millions de dollars sur 11,8 milliards de dollars en 2014). Ainsi, la valeur prévue des travaux associés au crédit d'impôt RénoVert pourrait représenter environ 10 % des investissements en rénovation (1,2 milliard de dollars sur 12 milliards de dollars en 2015). L'ordre de grandeur de la valeur des travaux d'un crédit d'impôt ne correspond pas systématiquement à une augmentation des investissements en rénovation; toutefois, l'effet de stimulation est présent. Le devancement de travaux réalisés par les ménages de 2013 à 2015 a contribué à stimuler la croissance des investissements en rénovation. Les années 2014 et 2015 auront été marquées par le dynamisme du secteur de la rénovation au Québec et une hausse de la croissance des investissements en rénovation résidentielle par rapport aux années précédentes a été observée.

Les données d'investissement en rénovation résidentielle pour le premier semestre de 2016 font état d'une croissance de 1,3 %, comparée à 7,4 % pour la même période en 2015[49]. Toutefois, étant donné que le crédit RénoVert a été annoncé le 17 mars dernier, les données présentement disponibles ne peuvent rendre compte de l'effet de stimulation visé. L'impact du crédit RénoVert pourra être apprécié lorsque les données fiscales et économiques seront disponibles. L'année 2016 devrait être dynamique sur le plan des investissements en rénovation, sous l'effet du crédit RénoVert. Toutefois, compte tenu du succès des crédits ÉcoRénov et LogiRénov et de la popularité des travaux de rénovation écoresponsable réalisés récemment, l'effet de stimulation du crédit RénoVert et l'engouement pour les travaux de rénovation écoresponsable seront vraisemblablement au rendez-vous. L'ampleur de cet effet de stimulation demeure pour l'instant difficile à quantifier. Les consommateurs informés de cette mesure fiscale pourront planifier et faire réaliser des travaux de qualité par des professionnels reconnus.

De plus, compte tenu du ralentissement de la revente et des mises en chantier anticipé en 2017, les investissements généralement associés à la préparation d'une habitation avant sa mise en marché et les investissements réalisés à la suite de l'acquisition et l'aménagement d'une habitation existante suite au déménagement constituent une source appréciable des investissements en rénovation[50]. **Ainsi, l'APCHQ anticipe une croissance de 3 % des investissements en rénovation au Québec en 2016.**

[49] STATISTIQUE CANADA Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), Ottawa, Ontario. Site consulté en septembre 2016.

[50] Par exemple, 64 % des individus ayant déclaré avoir l'intention d'acheter une habitation prévoient réaliser des investissements dans les cinq années suivant l'achat. Sondage Léger réalisé pour le Fonds immobilier de solidarité FTQ, la Fédération des chambres immobilières du Québec et l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, *Intentions d'achat et de vente dans le secteur immobilier au Québec*, avril 2016. Communiqué de presse : *Les jeunes ménages désirent toujours accéder à la propriété, malgré de nombreuses contraintes*, 5 mai 2016. http://www.apchq.com/quebec/fr/tous-les-communiques.html_les-jeunes-menages-desirent-toujours-acceder-a-la-propriete-malgre-de-nombreuses-contraintes06-05-201.html

Mises en chantier : activité régionale[51]

Les faits saillants de l'activité des mises en chantier pour les régions APCHQ représentant près de 70 % des mises en chantier au Québec en 2016 sont présentés ci-dessous.

Région de Montréal

- **Vue d'ensemble :** Un total de 17 455 mises en chantier prévues, 46 % de la production de logements au Québec. Croissance prévue de 1 %, légèrement supérieure à l'ensemble de la province qui connaîtra une stabilité.
- **Logements en copropriété :** 7 000 mises en chantier prévues, une baisse prévue de 6 %. Les copropriétés représentent 44 % de la production de logements à Montréal (tous les types).
- **Logements locatifs :** 7 000 mises en chantier prévues en 2016, soit 36 % de la production de logements à Montréal, une hausse prévue de 14 %.
- **Maisons unifamiliales :** 1 800 mises en chantier prévues, 13 % de la production de logements à Montréal, une baisse prévue de 20 %. Les mises en chantier de maisons unifamiliales de la région de Montréal représentent 19 % du total des maisons unifamiliales mises en chantier dans la province.

Région de Québec

- **Vue d'ensemble :** Un total de 4 450 mises en chantier prévues, soit 12 % de la production de logements au Québec. Baisse prévue de 19 %, comparativement à stabilité pour l'ensemble de la province.
- **Logements locatifs :** 2 500 mises en chantier prévues, soit 56 % de la production de logements à Québec (tous les types), baisse prévue de 20 %.
- **Logements en copropriété :** 1 000 mises en chantier de prévues, une baisse de 10 % et représentant 22 % de la production de logements à Québec.
- **Maisons unifamiliales :** 450 mises en chantier prévues, soit 10 % de la production de logements à Québec, une baisse prévue de 48 %. Les mises en chantier de maisons unifamiliales de la région de Québec représentent 5 % du total des maisons unifamiliales mises en chantier dans la province.

Région de l'Outaouais

- **Vue d'ensemble :** Un total de 1 595 mises en chantier prévues, soit 4 % de la production de logements au Québec. Baisse prévue de 2 %, comparativement à une stabilité pour l'ensemble de la province.
- **Maisons unifamiliales :** 425 mises en chantier prévues, soit 27 % de la production de logements en Outaouais, une baisse prévue de 8 %. Les mises en chantier de maisons unifamiliales en Outaouais représentent 4 % du total des maisons unifamiliales mises en chantier dans la province.
- **Logements locatifs :** 4 540 mises en chantier prévues, soit 28 % de la production de logements en Outaouais, une hausse prévue de 1 %.
- **Logements en copropriété :** 300 mises en chantier prévues, soit une hausse de 2 %.Les copropriétés représentent 19 % de la production de logements en Outaouais (tous les types).

Région de la Montérégie-Suroît

- **Vue d'ensemble :** Un total de 1 882 mises en chantier prévues, soit 5 % de la production de logements au Québec. Baisse prévue de 9 %, comparativement à une stabilité pour l'ensemble de la province.
- **Logements locatifs :** 1 000 mises en chantier prévues, soit 51 % de la production de logements dans la région Montérégie-Suroît (tous les types), baisse prévue de 4 % et représentant près de 7 %.
- **Logements en copropriété :** 370 mises en chantier prévues, une baisse anticipée de 1 %. Les copropriétés représentent 20 % de la production de logements dans la région de la Montérégie-Suroît.
- **Maisons unifamiliales :** 300 mises en chantier prévues, soit 16 % de la production de logements dans la région de la Montérégie-Suroît, une baisse prévue de 30 %. Les mises en chantier de maisons unifamiliales dans cette région représentent près de 3 % du total des maisons unifamiliales mises en chantier dans la province.

Région de Lanaudière

- **Vue d'ensemble :** Un total de 1 200 mises en chantier prévues, soit 3 % de la production de logements au Québec. Baisse prévue de 1 %, comparativement à une stabilité pour l'ensemble de la province.
- **Maisons unifamiliales :** 470 mises en chantier prévues, soit 39 % de la production de logements dans la région de Lanaudière, une hausse prévue de 6 %. Les mises en chantier de maisons unifamiliales dans la région de Lanaudière représentent près de 5 % du total des maisons unifamiliales mises en chantier dans la province.
- **Logements en copropriété :** 200 mises en chantier prévues, soit une baisse de 13 %.Les copropriétés représentent 17 % de la production de logements dans Lanaudière (tous les types).
- **Logements locatifs :** 400 mises en chantier prévues, soit 32 % de la production de logements dans Lanaudière, baisse prévue de 5 %.

---

51 Les régions font référence aux territoires représentés par les associations régionales de l'APCHQ. Il est à noter que les 16 régions de l'APCHQ ont un découpage qui leur est propre et qui ne coïncide pas systématiquement avec celui des régions administratives du Québec. Afin d'approfondir les prévisions régionales présentées dans ce document, les données disponibles concernant les villes ou les agglomérations de recensement ont été fournies par la SCHL. Selon les années, la couverture régionale peut changer, des données auparavant disponibles pour certaines villes constituant certaines régions de l'APCHQ peuvent ne plus l'être. De plus, les mises en chantier enregistrées dans les régions de l'APCHQ représentent environ 85 % du total des mises en chantier du Québec; 15 % des mises en chantier concernent des centres comptant moins de 10 000 habitants, ce qui tend à sous-estimer le niveau d'activité réel dans certaines régions.

Région de l'Estrie

- **Vue d'ensemble :** Un total de 1 045 mises en chantier prévues, soit 3 % de la production de logements au Québec. Baisse prévue de 1 %, comparativement à une stabilité pour l'ensemble de la province.
- **Logements locatifs :** 450 mises en chantier prévues, soit 43 % de la production de logements en Estrie (tous les types), baisse prévue de 23 %.
- **Maisons unifamiliales :** 215 mises en chantier prévues, soit 21 % de la production de logements en Estrie, une baisse prévue de 30 %.
- **Logements en copropriété :** 100 mises en chantier prévues, soit une baisse de 41 %. Les copropriétés représentent 10 % de la production de logements en Estrie.

Région de la Mauricie

- **Vue d'ensemble :** Un total de 560 mises en chantier prévues, soit 1 % de la production de logements au Québec. Baisse prévue de 36 %, comparativement à une stabilité pour l'ensemble de la province.
- **Logements locatifs :** 200 mises en chantier prévues, soit 38 % de la production de logements en Mauricie, baisse prévue de 12 %.
- **Maisons unifamiliales :** 190 mises en chantier prévues, soit 35 % de la production de logements en Mauricie (tous les types), une baisse prévue de 29 %.
- **Logements en copropriété :** 118 mises en chantier prévues, soit une baisse de 53 %. Les copropriétés représentent 18 % de la production de logements en Mauricie.

L'Annexe 1 de ce document contient une série de tableaux présentant les prévisions des mises en chantier au Québec pour les territoires des 16 associations régionales de l'APCHQ pour 2016 et 2017[52]. Les tendances des mises en chantier et des permis de construction dans ces régions ont été prises en compte afin de projeter ce que pourraient être les niveaux de mises en chantier selon le mode d'occupation (propriétaire occupant, copropriété et locatif) et aussi selon le type d'habitation (maison individuelle, jumelée, en rangée, appartement).

Conclusion

Jusqu'à présent en 2016, les mises en chantier ont connu une performance comparable au niveau d'activité observé en 2015. Rappelons-nous que l'année 2015, en raison du retard à rattraper causé par un début d'année plus difficile découlant d'un hiver rigoureux ayant retardé de nombreux chantiers, ne constituait pas une année de référence. Alors que les conditions économiques et les tendances démographiques permettent d'anticiper un niveau d'activité stable, mais qui s'inscrivait toute de même dans la tendance baissière amorcée depuis 2004. L'annonce de mesures additionnelles visant le resserrement des conditions d'emprunt hypothécaire vient perturber ce qui aurait été une diminution anticipée d'environ 2 % de la production de logements au Québec. Force est de constater que scénario est bouleversé et que la baisse des mises en chantier sera plus abrupte, de l'ordre de 18 %.

Comme on l'a observé à la suite de l'annonce des resserrements de 2012, les marchés de la maison neuve et de la revente s'adapteront à ces nouvelles règles et les achats pourront se réaliser. L'enjeu pour les acheteurs face à ces nouvelles règles sera de modifier leurs choix d'habitation, soit en optant pour une maison à prix plus faible, soit augmentant leur mise de fonds additionnelle ou encore en décidant de reporter leur achat afin d'accumuler une mise de fonds suffisante.

En plus d'un impact direct sur les acheteurs entraînant un ralentissement du marché, une baisse du nombre des transactions (achat de maisons neuves et existantes) et potentiellement une appréciation moins rapide du prix des habitations (en particulier sur le marché de la revente), le resserrement aura probablement un impact sur les investissements en rénovation au Québec. Malgré la présence du crédit RénoVert, ces nouvelles circonstances pourront rendre plus difficile l'atteinte du potentiel de stimulation attendue par cette mesure.

Contrairement à 2015 alors que la rénovation constituait un segment porteur du secteur de l'habitation; en 2016, le secteur locatif, et en particulier les résidences pour personnes âgées, contribuera à maintenir un certain niveau d'activités dans le secteur d'habitation. Malgré le potentiel que recèle la construction de résidences pour personnes âgées, il ne faut pas perdre de vue qu'une fois le niveau de construction nécessaire pour desservir la clientèle sera atteint, ce segment de marché ne sera plus aussi porteur.

---

[52] Il est à noter que les territoires de Lanaudière et de la Mauricie ont été fusionnés et sont représentés par une seule association régionale; les données sont toutefois présentées distinctement pour ces deux territoires. De plus, dans certaines régions, le volume des mises en chantier étant relativement modeste par rapport à la taille de la région, une certaine prudence s'impose lorsque ces données sont examinées : une variation donnée aura un plus grand impact relatif dans une petite région qui connaît habituellement moins de mises en chantier. Les tendances projetées indiquent un ordre de grandeur quant à l'évolution relative des diverses régions, mais ne peuvent nous permettre d'établir des niveaux précis d'activité.

Annexe 1

Mises en chantier au Québec selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

Mises en chantier au Québec - Régions de l'APCHQ : 2015

Régions APCHQ	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total	Proportion du total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total			
Bois-Francs	85	32	-	4	121	12	75	43	118	-	251	1 %
Outaouais	465	332	83	20	900	286	109	339	448	-	1 634	5 %
Lanaudière	439	86	12	12	549	140	93	326	419	100	1 208	4 %
Montréal métropolitain	2 326	572	411	110	3 419	7 547	2 016	4 127	6 143	163	17 272	52 %
Abitibi	208	8	-	12	228	68	-	42	42	-	338	1 %
Québec	873	392	76	56	1 397	1 010	659	2 461	3 120	-	5 527	17 %
Saguenay	197	102	-	42	341	10	60	84	144	-	495	1 %
Estrie	305	172	101	14	592	198	139	443	582	24	1 367	4 %
Beauce-Appalaches	108	54	-	2	164	6	144	62	206	-	376	1 %
Montérégie-Suroît	427	108	107	2	644	375	594	448	1 042	-	2 061	6 %
Mauricie	246	92	4	4	346	126	94	145	239	-	711	2 %
Est-du-Québec	202	100	10	-	312	36	6	50	56	-	404	1 %
Centre-du-Québec	261	50	-	2	313	33	-	102	102	-	448	1 %
Haute-Yamaska	175	112	22	8	317	112	-	331	331	-	760	2 %
Côte-Nord	9	2	-	-	11	-	-	-	-	-	11	0 %
Lac-Saint-Jean	96	34	-	4	134	4	-	28	28	-	166	1 %
Total des régions	**6 422**	**2 248**	**826**	**292**	**9 788**	**9 934**	**3 989**	**9 031**	**13 020**	**287**	**33 029**	**100 %**
								Appartements			Total	
Régions rurales	*3 276*	*402*	*419*		*4 097*			*800*			*4 897*	
Total des mises en chantier	**9 698**	**2 650**	**1 245**	**292**	**13 885**			**24 333**			**37 926**	

Mises en chantier au Québec - Régions de l'APCHQ : prévisions 2016

Régions APCHQ	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total	Proportion du total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total					
Bois-Francs	79	26	-	2	107	12	120	-	239	0,8 %
Outaouais	425	320	80	20	845	300	450	-	1 595	5 %
Lanaudière	470	100	20	10	600	200	400	-	1 200	4 %
Montréal métropolitain	1 800	800	500	105	3 205	7 000	7 000	250	17 455	56 %
Abitibi	180	8	-	10	198	10	60	-	268	0,9 %
Québec	450	340	90	70	950	1 000	2 500	-	4 450	14 %
Saguenay	135	80	-	10	225	10	150	-	385	1,2 %
Estrie	215	160	100	20	495	100	450		1 045	3 %
Beauce-Appalaches	70	50	-	2	122	20	120	-	262	0,8 %
Montérégie-Suroît	300	110	96	6	512	370	1 000	-	1 882	6 %
Mauricie	190	80	10	10	290	60	210	-	560	1,8 %
Est-du-Québec	120	60	-	-	180	40	160	-	380	1,2 %
Centre-du-Québec	170	34	-	6	210	20	240	-	470	1,5 %
Haute-Yamaska	150	100	20	10	280	70	400	-	750	2,4 %
Côte-Nord	20	-	-	-	20	-	80	-	100	0,3 %
Lac-Saint-Jean	70	20	10	-	100	20	20	-	140	0,4 %
Total des régions APCHQ	**4 844**	**2 288**	**926**	**280**	**8 338**	**9 232**	**13 360**	**250**	**31 180**	**100 %**
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total		Appartements		Total	
Régions rurales	*4 656*	*362*	*374*		*5 412*		*1 308*		*6 720*	
Total des mises en chantier	**9 500**	**2 650**	**1 300**	**300**	**13 750**		**24 150**		**37 900**	

Mises en chantier au Québec – Régions de l'APCHQ : prévisions 2017

Régions APCHQ	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total	Proportion du total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total					
Bois-Francs	62	26	-	-	88	10	110	-	208	0,8 %
Outaouais	340	160	70	6	576	240	370	-	1 186	5 %
Lanaudière	353	90	2	4	449	150	360	-	959	4 %
Montréal métropolitain	1 400	600	300	15	2 315	5 500	7 000	-	14 815	56 %
Abitibi	120	4	-	10	134	10	40	-	184	0,7 %
Québec	440	326	45	10	821	600	2 400	-	3 821	15 %
Saguenay	135	65	-	10	210	10	120	-	340	1,3 %
Estrie	200	144	50	15	409	80	400	-	889	3 %
Beauce-Appalaches	70	40	-	-	110	12	120	-	242	0,9 %
Montérégie-Suroît	301	68	30	-	399	250	1 000	-	1 649	6 %
Mauricie	190	56	4	6	256	20	200	-	476	1,8 %
Est-du-Québec	95	36	4	-	135	20	150	-	305	1,2 %
Centre-du-Québec	120	20	4	2	146	20	230	-	396	1,5 %
Haute-Yamaska	110	76	10	4	200	36	400	-	636	2,4 %
Côte-Nord	10	4	-	-	14	-	40	-	54	0,2 %
Lac-Saint-Jean	50	12		-	62	10	20	-	92	0,4 %
Total des régions APCHQ	3 997	1 727	519	82	6 325	6 968	12 960	-	26 253	100,0 %
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Appartements			Total	
Régions rurales	4 003	273	281		4 675	72			4 747	
Total des mises en chantier	8 000	2 000	800	200	11 000	20 000			31 000	

Mises en chantier au Québec – Régions de l'APCHQ : variations 2015-2016p

Régions APCHQ	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
Bois-Francs	-7 %	-20 %	N/A	-50 %	-12 %	0 %	2 %	N/A	-5 %
Outaouais	-9 %	-4 %	-4 %	0 %	-6 %	5 %	0 %	N/A	-2 %
Lanaudière	7 %	16 %	67 %	-17 %	9 %	43 %	-5 %	-100 %	-1 %
Montréal métropolitain	-23 %	40 %	22 %	-5 %	-6 %	-7 %	14 %	53 %	1 %
Abitibi	-13 %	0 %	N/A	-17 %	-13 %	-85 %	43 %	N/A	-21 %
Québec	-48 %	-13 %	18 %	25 %	-32 %	-1 %	-20 %	N/A	-19 %
Saguenay	-31 %	-22 %	N/A	-76 %	-34 %	0 %	4 %	N/A	-22 %
Estrie	-30 %	-7 %	-1 %	43 %	-16 %	-41 %	-23 %	-100 %	-24 %
Beauce-Appalaches	-35 %	-7 %	N/A	-13 %	-26 %	233 %	-42 %	N/A	-30 %
Montérégie-Suroît	-30 %	2 %	-10 %	200 %	-20 %	-1 %	-4 %	N/A	-9 %
Mauricie	-23 %	-13 %	150 %	150 %	-16 %	-52 %	-12 %	N/A	-21 %
Est-du-Québec	-41 %	-40 %	-100 %	N/A	-42 %	11 %	186 %	N/A	-6 %
Centre-du-Québec	-35 %	-32 %	N/A	200 %	-33 %	-39 %	135 %	N/A	5 %
Haute-Yamaska	-14 %	-11 %	-9 %	25 %	-12 %	-38 %	21 %	N/A	-1 %
Côte-Nord	122 %	-100 %	N/A	N/A	82 %	N/A	N/A	N/A	809 %
Lac-Saint-Jean	-27 %	-41 %	N/A	-100 %	-25 %	400 %	-29 %	N/A	-16 %
Total des mises en chantier	-25 %	2 %	12 %	-4 %	-15 %	-7 %	3 %	-13 %	0 %

Mises en chantier au Québec – Régions de l'APCHQ : variations 2016p-2017p

	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total				
Bois-Francs	-22 %	1 %	N/A	-100 %	-18 %	-17 %	-8 %	N/A	-13 %
Outaouais	-20 %	-50 %	-13 %	-70 %	-32 %	-20 %	-18 %	N/A	-26 %
Lanaudière	-25 %	-10 %	-90 %	-60 %	-25 %	-25 %	-10 %	N/A	-20 %
Montréal métropolitain	-22 %	-25 %	-40 %	-86 %	-28 %	-21 %	0 %	-100 %	-15 %
Abitibi	-33 %	-50 %	N/A	0 %	-32 %	0 %	-33 %	N/A	-31 %
Québec	-2 %	-4 %	-50 %	-86 %	-14 %	-40 %	-4 %	N/A	-14 %
Saguenay	0 %	-19 %	N/A	0 %	-7 %	0 %	-20 %	N/A	-12 %
Estrie	-7 %	-10 %	-50 %	-25 %	-17 %	-20 %	-11 %	N/A	-15 %
Beauce-Appalaches	0 %	-20 %	N/A	-100 %	-10 %	-40 %	0 %	N/A	-7 %
Montérégie-Suroît	0 %	-38 %	-69 %	-100 %	-22 %	-32 %	0 %	N/A	-12 %
Mauricie	0 %	-30 %	-60 %	-40 %	-12 %	-67 %	-5 %	N/A	-15 %
Est-du-Québec	-21 %	-40 %	N/A	N/A	-25 %	-50 %	-6 %	N/A	-20 %
Centre-du-Québec	-29 %	-41 %	N/A	-67 %	-30 %	0 %	-4 %	N/A	-16 %
Haute-Yamaska	-27 %	-24 %	-50 %	-60 %	-29 %	-49 %	0 %	N/A	-15 %
Côte-Nord	-50 %	N/A	N/A	N/A	-30 %	N/A	-50 %	N/A	-46 %
Lac-Saint-Jean	-29 %	-40 %	-100 %	N/A	-38 %	-50 %	0 %	N/A	-34 %
Total des mises en chantier	-16 %	-25 %	-44 %	-71 %	-24 %	-25 %	-3 %	-100 %	-16 %

Mises en chantier au Québec — Territoires des associations régionales de l'APCHQ

Bois-Francs

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	157	138	0	6	301	9	0	202	202	0	511
2012	113	72	0	4	189	28	0	72	72	0	289
2013	157	74	0	0	231	33	18	79	97	0	361
2014	100	70	0	2	172	34	0	73	73	0	279
2015	85	32	0	4	121	12	75	43	118	0	251
2015 (6 mois)	41	16	0	4	61	0	ND	57	57	0	61
2016 (6 mois)	55	18	0	2	73	0	0	15	15	0	88
2016 p	*79*	*26*	*0*	*2*	*107*	*12*			*120*	*0*	*239*
2017 p	*62*	*26*	*0*	*0*	*88*	*10*			*110*	*0*	*208*
Variation 2015-2016 p	*-6*	*-6*	*0*	*-2*	*-14*	*0*			*2*	*0*	*-12*
	-6 %	*-9 %*	*N/A*	*N/A*	*-8 %*	*0 %*			*3 %*	*N/A*	*-5 %*
Variation 2016 p-2017 p	*-17*	*0*	*0*	*-2*	*-19*	*-2*			*-10*	*0*	*-31*
	-22 %	*1 %*	*N/A*	*N/A*	*-18 %*	*-17 %*			*-8 %*	*N/A*	*-13 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	34 %	13 %	0 %	2 %	48 %	5 %	30 %	17 %	47 %	0 %	100 %
2016 p	33 %	11 %	0 %	1 %	45 %	5 %			50 %	0 %	100 %
2017 p	30 %	12 %	0 %	0 %	42 %	5 %			53 %	0 %	100 %

Outaouais

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	842	390	265	24	1 521	557	0	277	277	130	2 485
2012	749	464	151	122	1 486	621	60	667	727	0	2 834
2013	535	210	184	38	947	499	0	565	565	0	2 011
2014	530	294	117	74	1 015	619	0	338	338	0	1 972
2015	485	332	83	20	920	268	100	339	448	0	1 634
2015 (6 mois)	137	196	33	10	376	139	ND	176	176	0	389
2016 (6 mois)	111	104	32	2	249	215	0	274	274	0	738
2016 p	*425*	*320*	*80*	*20*	*845*	*300*			*450*	*0*	*1 595*
2017 p	*340*	*160*	*70*	*6*	*576*	*240*			*370*	*0*	*1 186*
Variation 2015-2016 p	*-40*	*-12*	*-3*	*0*	*-55*	*14*			*2*	*0*	*-39*
	-9 %	*-4 %*	*N/A*	*0 %*	*-5 %*	*2 %*			*1 %*	*N/A*	*-2 %*
Variation 2016 p-2017 p	*-85*	*-160*	*-10*	*-14*	*-269*	*-60*			*-80*	*0*	*-409*
	-20 %	*-50 %*	*N/A*	*N/A*	*-32 %*	*-20 %*			*-22 %*	*N/A*	*-26 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	28 %	20 %	5 %	1 %	55 %	18 %	7 %	21 %	27 %	0 %	100 %
2016 p	27 %	20 %	5 %	1 %	53 %	19 %			28 %	0 %	100 %
2017 p	29 %	13 %	6 %	1 %	49 %	20 %			31 %	0 %	100 %

Lanaudière

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	1 085	86	19	150	1 340	620	151	378	529	0	2 489
2012	919	104	40	103	1 166	577	26	386	412	0	2 155
2013	640	90	5	36	761	428	0	378	378	0	1 567
2014	498	102	10	18	628	473	0	322	322	0	1 423
2015	439	88	12	12	549	140	93	326	419	100	1 208
2015 (6 mois)	217	42	6	0	265	35	ND	97	97	0	132
2016 (6 mois)	202	28	12	4	246	114	0	304	304	0	664
2016 p	*470*	*100*	*20*	*10*	*600*	*200*			*400*	*0*	*1 200*
2017 p	*353*	*90*	*2*	*4*	*449*	*150*			*360*	*0*	*959*
Variation 2015-2016 p	*31*	*14*	*8*	*-2*	*51*	*60*			*-19*	*-100*	*-8*
	6 %	*14 %*	*N/A*	*-11 %*	*8 %*	*13 %*			*-5 %*	*N/A*	*-1 %*
Variation 2016 p-2017 p	*-117*	*-10*	*-18*	*-6*	*-151*	*-50*			*-40*	*0*	*-241*
	-25 %	*-10 %*	*N/A*	*N/A*	*-25 %*	*-25 %*			*-11 %*	*N/A*	*-20 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	36 %	7 %	1 %	1 %	45 %	12 %	8 %	27 %	35 %	8 %	100 %
2016 p	39 %	8 %	2 %	1 %	50 %	17 %			33 %	0 %	100 %
2017 p	37 %	9 %	0 %	0 %	47 %	16 %			38 %	0 %	100 %

Montréal métropolitain

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	4 114	1 048	808	550	6 519	11 914	1 022	1 328	2 348	534	21 312
2012	3 587	872	729	509	5 707	11 162	1 029	1 070	2 099	73	19 041
2013	2 935	636	453	63	4 087	8 269	656	1 677	2 333	240	14 929
2014	2 587	660	600	50	3 897	9 711	1 578	1 853	3 431	485	17 524
2015	2 328	572	411	110	3 419	7 547	2 016	4 127	6 143	163	17 272
2015 (6 mois)	1 044	256	205	40	1 545	2 813	ND	1 596	1 596	20	4 338
2016 (6 mois)	1 294	384	284	26	1 988	2 527	717	2 099	2 816	173	7 414
2016 p	*1 800*	*800*	*500*	*105*	*3 205*	*7 000*			*7 000*	*250*	*17 455*
2017 p	*1 400*	*600*	*300*	*15*	*2 315*	*5 500*			*7 000*	*0*	*14 815*
Variation 2015-2016 p	*-528*	*228*	*89*	*-6*	*-215*	*-547*			*857*	*87*	*183*
	-20 %	*35 %*	*N/A*	*-11 %*	*-6 %*	*-6 %*			*14 %*	*51 %*	*1 %*
Variation 2016 p-2017 p	*-400*	*-200*	*-200*	*-90*	*-890*	*-1 500*			*0*	*-250*	*-2 640*
	-22 %	*-25 %*	*N/A*	*N/A*	*-28 %*	*-21 %*			*0 %*	*N/A*	*-15 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	13 %	3 %	2 %	1 %	20 %	44 %	12 %	24 %	36 %	1 %	100 %
2016 p	10 %	5 %	3 %	1 %	18 %	40 %			40 %	1 %	100 %
2017 p	9 %	4 %	2 %	0 %	16 %	37 %			47 %	0 %	100 %

Abitibi

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	293	6	0	14	313	0	306	11	320	0	633
2012	281	2	0	18	301	0	0	30	30	0	331
2013	1 006	570	112	20	1 708	1 525	149	1 411	1 560	47	4 840
2014	211	14	6	28	259	55	0	91	91	0	405
2015	208	8	0	12	228	88	0	42	42	0	358
2015 (6 mois)	65	2	0	2	69	32	ND	24	24	0	58
2016 (6 mois)	58	0	0	0	64	6	43	1	44	0	114
2016 p	*180*	*8*	*0*	*10*	*198*	*10*	[redacted]		*60*	*0*	*268*
2017 p	*120*	*4*	*0*	*10*	*134*	*10*			*40*	*0*	*184*
Variation 2015-2016 p	*-28*	*0*	*0*	*-2*	*-30*	*-58*			*18*	*0*	*-70*
	-13 %	*0 %*	*N/A*	*-7 %*	*-12 %*	*-105 %*			*43 %*	*N/A*	*-21 %*
Variation 2016 p-2017 p	*-60*	*-4*	*0*	*0*	*-64*	*0*			*-20*	*0*	*-84*
	-33 %	*-50 %*	*N/A*	*N/A*	*-32 %*	*0 %*			*-33 %*	*N/A*	*-31 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	62 %	2 %	0 %	4 %	67 %	20 %	0 %	41 %	41 %	0 %	100 %
2016 p	67 %	3 %	0 %	4 %	74 %	4 %	[redacted]		22 %	0 %	100 %
2017 p	65 %	2 %	0 %	5 %	73 %	5 %			22 %	0 %	100 %

Québec

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	1 422	854	239	186	2 701	1 886	151	706	857	81	5 625
2012	1 337	594	243	160	2 334	2 659	596	944	1 540	148	6 681
2013	1 000	570	112	20	1 708	1 525	149	1 411	1 560	47	4 840
2014	937	632	93	44	1 706	1 174	459	1 139	1 598	83	4 561
2015	873	382	76	56	1 397	1 010	650	2 481	3 120	0	5 527
2015 (6 mois)	415	214	11	24	664	654	ND	1 255	1 255	0	1 916
2016 (6 mois)	426	278	56	32	792	124	244	1 039	1 283	0	2 199
2016 p	*450*	*340*	*90*	*70*	*950*	*1 000*	[redacted]		*2 500*	*0*	*4 450*
2017 p	*440*	*326*	*45*	*10*	*821*	*600*			*2 400*	*0*	*3 821*
Variation 2015-2016 p	*-423*	*-52*	*14*	*14*	*-447*	*-10*			*-620*	*0*	*-1 077*
	-48 %	*-13 %*	*18 %*	*25 %*	*-32 %*	*-1 %*			*-20 %*	*N/A*	*-19 %*
Variation 2016 p-2017 p	*-10*	*-14*	*-45*	*-60*	*-129*	*-400*			*-100*	*0*	*-629*
	-2 %	*-4 %*	*-50 %*	*-188 %*	*-14 %*	*-323 %*			*-4 %*	*N/A*	*-14 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	16 %	7 %	1 %	1 %	25 %	18 %	12 %	45 %	56 %	0 %	100 %
2016 p	10 %	8 %	2 %	2 %	21 %	22 %	[redacted]		56 %	0 %	100 %
2017 p	12 %	9 %	1 %	0 %	21 %	16 %			63 %	0 %	100 %

Saguenay

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	454	98	12	48	592	14	54	178	232	0	838
2012	380	218	18	38	654	54	100	274	374	0	1 082
2013	442	230	98	38	808	78	249	362	611	0	1 496
2014	255	126	6	32	419	28	80	132	212	0	659
2015	197	102	0	42	341	10	80	64	144	0	495
2015 (6 mois)	88	76	0	10	174	10	ND	28	28	0	48
2016 (6 mois)	72	40	0	6	118	0	0	34	34	0	152
2016 p	*135*	*80*	*0*	*10*	*225*	*10*	[redacted]		*150*	*0*	*385*
2017 p	*135*	*65*	*0*	*10*	*210*	*10*			*120*	*0*	*340*
Variation 2015-2016 p	*-62*	*-22*	*0*	*-32*	*-116*	*0*			*6*	*0*	*-110*
	-31 %	*-22 %*	*N/A*	*-76 %*	*-34 %*	*0 %*			*4 %*	*N/A*	*-22 %*
Variation 2016 p-2017 p	*0*	*-15*	*0*	*0*	*-15*	*0*			*-30*	*0*	*-45*
	0 %	*-19 %*	*N/A*	*0 %*	*-7 %*	*N/A*			*-25 %*	*N/A*	*-12 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	40 %	21 %	0 %	8 %	69 %	2 %	12 %	17 %	29 %	0 %	100 %
2016 p	35 %	21 %	0 %	3 %	58 %	3 %	[redacted]		39 %	0 %	100 %
2017 p	40 %	19 %	0 %	3 %	62 %	3 %			35 %	0 %	100 %

Estrie

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	557	208	161	54	980	91	0	584	584	0	1 575
2012	610	254	204	38	1 106	57	0	480	480	98	1 741
2013	102	26	0	10	138	18	10	55	65	0	221
2014	369	150	104	28	651	101	92	284	376	0	1 128
2015	305	172	101	14	592	169	139	443	582	24	1 367
2015 (6 mois)	159	116	60	16	351	51	ND	425	425	0	492
2016 (6 mois)	122	132	40	6	300	22	174	117	291	24	637
2016 p	*215*	*160*	*100*	*20*	*495*	*100*	[redacted]		*450*	*0*	*1 045*
2017 p	*200*	*144*	*50*	*15*	*409*	*80*			*400*	*0*	*889*
Variation 2015-2016 p	*-90*	*-12*	*-1*	*6*	*-97*	*-69*			*-132*	*-24*	*-322*
	-30 %	*-7 %*	*-1 %*	*43 %*	*-16 %*	*-41 %*			*-23 %*	*N/A*	*-24 %*
Variation 2016 p-2017 p	*-15*	*-16*	*-50*	*-5*	*-86*	*-20*			*-50*	*0*	*-156*
	-7 %	*-10 %*	*-50 %*	*-63 %*	*-17 %*	*-91 %*			*-13 %*	*N/A*	*-15 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	22 %	13 %	7 %	1 %	43 %	12 %	10 %	32 %	43 %	2 %	100 %
2016 p	21 %	15 %	10 %	2 %	47 %	10 %	[redacted]		43 %	0 %	100 %
2017 p	22 %	16 %	6 %	2 %	46 %	9 %			46 %	0 %	100 %

Beauce-Appalaches

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	136	9	0	20	164	9	24	6	30	0	202
2012	161	34	0	4	199	25	24	41	65	4	293
2013	433	139	54	2	628	352	38	257	293	0	1 273
2014	177	100	0	6	283	68	0	91	91	0	442
2015	109	54	0	2	164	6	144	62	206	0	376
2015 (6 mois)	58	26	0	0	84	0	ND	131	131	0	131
2016 (6 mois)	63	22	0	0	85	14	0	40	40	0	139
2016 p	*70*	*50*	*0*	*2*	*122*	*20*			*120*	*0*	*262*
2017 p	*70*	*40*	*0*	*0*	*110*	*12*			*120*	*0*	*242*
Variation 2015-2016 p	*-38*	*-4*	*0*	*0*	*-42*	*14*			*-86*	*0*	*-114*
	-35 %	*-7 %*	*N/A*	*-13 %*	*-26 %*	*233 %*			*-60 %*	*N/A*	*-30 %*
Variation 2016 p-2017 p	*0*	*-10*	*0*	*-2*	*-12*	*-8*			*0*	*0*	*-20*
	0 %	*-20 %*	*N/A*	*N/A*	*-10 %*	*N/A*			*N/A*	*N/A*	*-7 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	29 %	14 %	0 %	1 %	44 %	2 %	38 %	16 %	55 %	0 %	100 %
2016 p	27 %	19 %	0 %	1 %	47 %	8 %			46 %	0 %	100 %
2017 p	29 %	17 %	0 %	0 %	45 %	5 %			50 %	0 %	100 %

Montérégie-Suroît

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	753	186	155	14	1 108	499	0	143	143	0	1 750
2012	621	248	216	26	1 111	530	0	186	186	0	1 827
2013	357	150	9	18	534	70	120	406	526	0	1 130
2014	440	124	129	12	705	455	72	335	407	0	1 567
2015	427	108	107	2	644	375	594	448	1 042	0	2 061
2015 (6 mois)	191	42	38	2	273	71	ND	598	598	0	656
2016 (6 mois)	194	40	77	8	319	63	0	115	115	0	497
2016 p	*300*	*110*	*98*	*6*	*512*	*370*			*1 000*	*0*	*1 882*
2017 p	*301*	*88*	*30*	*0*	*399*	*250*			*1 000*	*0*	*1 649*
Variation 2015-2016 p	*-127*	*2*	*-11*	*4*	*-132*	*-5*			*-42*	*0*	*-179*
	-30 %	*2 %*	*-10 %*	*200 %*	*-20 %*	*-1 %*			*-4 %*	*N/A*	*-9 %*
Variation 2016 p-2017 p	*1*	*-42*	*-68*	*-6*	*-113*	*-120*			*0*	*0*	*-233*
	0 %	*-38 %*	*-69 %*	*N/A*	*-22 %*	*-190 %*			*0 %*	*N/A*	*-12 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	21 %	5 %	5 %	0 %	31 %	18 %	29 %	22 %	51 %	0 %	100 %
2016 p	16 %	6 %	5 %	0 %	27 %	20 %			53 %	0 %	100 %
2017 p	18 %	4 %	2 %	0 %	24 %	15 %			61 %	0 %	100 %

Mauricie

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	449	198	0	24	671	128	65	456	521	0	1 320
2012	420	210	3	20	653	237	12	387	399	0	1 289
2013	286	72	0	0	374	27	0	200	200	0	601
2014	345	136	8	0	488	268	88	255	343	0	1 099
2015	248	92	4	4	348	128	94	145	239	0	715
2015 (6 mois)	125	36	0	2	163	21	ND	70	70	0	93
2016 (6 mois)	141	32	0	4	177	42	0	100	100	0	319
2016 p	*190*	*80*	*10*	*10*	*290*	*60*			*210*	*0*	*560*
2017 p	*190*	*58*	*4*	*6*	*256*	*20*			*200*	*0*	*476*
Variation 2015-2016 p	*-58*	*-44*	*-4*	*-5*	*-152*	*-142*			*-29*	*0*	*-388*
	-18 %	*-32 %*	*-50 %*	*-56 %*	*-31 %*	*-53 %*			*-12 %*	*N/A*	*-36 %*
Variation 2016 p-2017 p	*0*	*-24*	*-6*	*-4*	*-34*	*-40*			*-10*	*0*	*-84*
	0 %	*-30 %*	*-60 %*	*-40 %*	*-12 %*	*-65 %*			*-5 %*	*N/A*	*-15 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	31 %	12 %	1 %	1 %	45 %	24 %	8 %	23 %	31 %	0 %	100 %
2016 p	35 %	13 %	1 %	1 %	49 %	18 %			38 %	0 %	100 %
2017 p	40 %	12 %	1 %	1 %	54 %	4 %			42 %	0 %	100 %

Est-du-Québec

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	349	138	0	5	492	0	336	202	538	0	1 029
2012	378	118	20	10	527	11	0	133	133	0	671
2013	302	40	0	2	344	36	0	114	114	0	494
2014	223	58	0	0	285	22	69	157	226	0	533
2015	292	100	10	0	312	36	6	58	58	0	484
2015 (6 mois)	114	66	3	0	183	4	ND	40	40	0	44
2016 (6 mois)	81	38	0	2	121	36	30	112	142	0	299
2016 p	*120*	*60*	*0*	*0*	*180*	*40*			*160*	*0*	*380*
2017 p	*95*	*36*	*4*	*0*	*135*	*20*			*150*	*0*	*305*
Variation 2015-2016 p	*-82*	*-40*	*-10*	*0*	*-132*	*4*			*104*	*0*	*-34*
	-41 %	*-40 %*	*-100 %*	*N/A*	*-42 %*	*11 %*			*186 %*	*N/A*	*-8 %*
Variation 2016 p-2017 p	*-25*	*-24*	*4*	*0*	*-45*	*-26*			*-10*	*0*	*-75*
	-21 %	*-40 %*	*N/A*	*N/A*	*-25 %*	*-56 %*			*-7 %*	*N/A*	*-20 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	58 %	25 %	2 %	0 %	77 %	9 %	1 %	12 %	14 %	0 %	100 %
2016 p	32 %	16 %	0 %	0 %	47 %	11 %			42 %	0 %	100 %
2017 p	31 %	12 %	1 %	0 %	44 %	7 %			49 %	0 %	100 %

Centre-du-Québec

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	383	54	0	4	421	4	0	146	146	0	571
2012	438	66	0	8	512	11	0	112	112	0	635
2013	270	122	23	12	427	94	0	363	363	0	884
2014	273	38	0	3	314	12	0	221	221	0	547
2015	281	50	0	2	313	33	0	102	102	0	448
2015 (6 mois)	133	32	0	2	167	15	ND	52	52	0	69
2016 (6 mois)	124	28	0	6	158	20	177	51	228	0	406
2016 p	*170*	*34*	*0*	*6*	*210*	*20*			*240*	*0*	*470*
2017 p	*120*	*20*	*4*	*2*	*146*	*20*			*230*	*0*	*396*
Variation 2015-2016 p	*-91*	*-16*	*0*	*4*	*-103*	*-13*			*138*	*0*	*22*
	-35 %	*-32 %*	*N/A*	*200 %*	*-33 %*	*-39 %*			*135 %*	*N/A*	*5 %*
Variation 2016 p-2017 p	*-50*	*-14*	*4*	*-4*	*-64*	*0*			*-10*	*0*	*-74*
	-29 %	*-41 %*	*N/A*	*N/A*	*-30 %*	*0 %*			*-4 %*	*N/A*	*-16 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	58 %	11 %	0 %	0 %	70 %	7 %	0 %	23 %	23 %	0 %	100 %
2016 p	36 %	7 %	0 %	1 %	45 %	4 %			51 %	0 %	100 %
2017 p	30 %	5 %	1 %	1 %	37 %	5 %			58 %	0 %	100 %

Haute-Yamaska

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	312	118	44	16	490	140	53	290	343	0	973
2012	364	194	42	28	628	190	0	306	306	0	1 124
2013	270	122	23	12	427	94	0	363	363	0	884
2014	213	166	37	12	428	114	0	303	303	0	845
2015	175	112	22	8	317	112	0	331	331	0	760
2015 (6 mois)	99	78	4	6	187	54	ND	102	102	0	162
2016 (6 mois)	83	74	18	12	187	52	199	164	363	0	602
2016 p	*150*	*100*	*20*	*10*	*280*	*70*			*400*	*0*	*750*
2017 p	*110*	*76*	*10*	*4*	*200*	*36*			*400*	*0*	*636*
Variation 2015-2016 p	*-38*	*-54*	*-15*	*-4*	*-111*	*-2*			*69*	*0*	*-85*
	-18 %	*-33 %*	*-41 %*	*-33 %*	*-26 %*	*-2 %*			*21 %*	*N/A*	*-10 %*
Variation 2016 p-2017 p	*-65*	*-36*	*-12*	*-4*	*-117*	*-78*			*0*	*0*	*-124*
	-37 %	*-32 %*	*-55 %*	*-50 %*	*-37 %*	*-68 %*			*0 %*	*N/A*	*-16 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	25 %	20 %	4 %	1 %	51 %	13 %	0 %	44 %	44 %	0 %	100 %
2016 p	23 %	15 %	3 %	1 %	42 %	15 %			53 %	0 %	100 %
2017 p	17 %	12 %	2 %	1 %	31 %	6 %			63 %	0 %	100 %

Côte-Nord

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	67	2	0	16	85	0	50	12	62	0	147
2012	132	2	6	34	174	12	0	36	36	0	222
2013	125	42	0	8	175	6	0	76	76	0	257
2014	32	8	0	2	42	0	0	16	16	0	58
2015	9	2	0	0	11	0	0	0	0	0	11
2015 (6 mois)	1	0	0	0	1	0	ND	0	0	0	1
2016 (6 mois)	17	0	0	0	17	0	0	76	76	0	93
2016 p	*20*	*0*	*0*	*0*	*20*	*0*			*80*	*0*	*100*
2017 p	*10*	*4*	*0*	*0*	*14*	*0*			*40*	*0*	*54*
Variation 2015-2016 p	*11*	*-2*	*0*	*0*	*9*	*0*			*80*	*0*	*89*
	122 %	*-100 %*	*N/A*	*N/A*	*82 %*	*N/A*			*N/A*	*N/A*	*809 %*
Variation 2016 p-2017 p	*-10*	*4*	*0*	*0*	*-6*	*0*			*-40*	*0*	*-46*
	-50 %	*N/A*	*N/A*	*N/A*	*-30 %*	*N/A*			*-50 %*	*N/A*	*-46 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	82 %	18 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
2016 p	20 %	0 %	0 %	0 %	20 %	0 %			80 %	0 %	100 %
2017 p	19 %	7 %	0 %	0 %	26 %	0 %			74 %	0 %	100 %

Lac-Saint-Jean

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif			Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total		Résidence personnes âgées	Conventionnel	Total		
2011	183	48	0	20	229	0	0	111	111	0	340
2012	153	68	4	8	233	32	0	46	46	0	311
2013	125	42	0	8	175	6	0	76	76	0	257
2014	128	36	0	4	168	8	0	26	26	0	202
2015	98	34	0	4	134	4	0	28	28	0	166
2015 (6 mois)	32	16	0	4	52	4	ND	5	5	0	61
2016 (6 mois)	34	10	4	0	48	18	0	14	14	0	80
2016 p	*70*	*20*	*10*	*0*	*100*	*20*			*20*	*0*	*140*
2017 p	*50*	*12*	*0*	*0*	*62*	*10*			*20*	*0*	*92*
Variation 2015-2016 p	*-26*	*-14*	*10*	*-4*	*-34*	*16*			*-8*	*0*	*-26*
	-27%	*-41%*	*N/A*	*-100%*	*-25%*	*400%*			*-29 %*	*N/A*	*-16 %*
Variation 2016 p-2017 p	*-20*	*-8*	*-10*	*0*	*-38*	*-10*			*0*	*0*	*-48*
	-29%	*-40%*	*N/A*	*N/A*	*-38%*	*-50%*			*0 %*	*N/A*	*-34 %*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations											
2015	58%	20%	0%	2%	81%	2%	0 %	17 %	17 %	0 %	100 %
2016 p	50%	14%	7%	0%	71%	14%			14 %	0 %	100 %
2017 p	54%	13%	0%	0%	67%	11%			22 %	0 %	100 %

Annexe 2

Impact des mesures visant le resserrement hypothécaire

Impact du resserrement des conditions d'emprunt hypothécaire, estimation du nombre de ménages québécois qui ne se qualifieraient plus à la suite d'une hausse du taux hypothécaire de 2,45 % à 4,64 %

Pour une maison à un prix moyen de 270 000 dollars au Québec

Augmentation des coûts mensuels : 316 dollars (+19 %)

Augmentation du total des coûts annuels : 3 792 dollars (+19 %)

Le revenu requis pour se qualifier pour un tel achat passe de 53 000 à 65 000 dollars : + 12 000 dollars (+ 22 %)

Nombre estimé de ménages locataires ne se qualifiant plus en fonction de ces règles : 74 000

Hypothèses et calculs

- Prix moyen d'une habitation sur le marché de la revente au Québec pour l'ensemble de 2015 (prix estimé de 271 837 dollars calculé en divisant le volume de vente (20,172 milliards de dollars) par les 74 207 vendues en 2015, Statistiques résidentielles Centris, via la Fédération des chambres immobilières du Québec, décembre 2015)
- Prix : **270 000 dollars**
- Mise de fonds de 5 % : **13 500 dollars**
- Montant financé : 237 500 dollars
- Financée par une hypothèque assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement
- Prime d'assurance SCHL de 3,6 % du montant financé, ajoutée au total emprunté : 8 064 dollars
- Montant total emprunté : 237 500 dollars + 8 064 dollars = **245 564 dollars**
- Taxes municipales : 1 965 dollars par année (montant sur la charge fiscale moyenne par logement pour 2015, MAMOT Profil financier 2015, renseignements complémentaires)
- Taxes scolaires : 810 dollars par année (estimé en se basant sur un taux de 0,30 $ / 100 $ d'évaluation)
- Taux hypothécaire fixe négocié : 2,45 % (moyenne des taux offerts le 6 octobre 2016 sur ratehub.ca)
- Taux hypothécaire fixe 5 ans : 4,64 % (taux de référence publié par la banque du Canada)
- Amortissement : 25 ans
- Taux d'effort requis : 30 % (total du remboursement annuel du capital et des intérêts divisé par le revenu brut du ménage)
- Revenu brut annuel requis = Total annuel des paiements / 30 %

Impact d'une hausse du taux hypothécaire de 2,45 % à 4,64 % : réduction potentielle du nombre de ménages

	Taux hypothécaire de 2,45 %	Taux hypothécaire de 4,64 %	Différence
Versement mensuel :	1 325 dollars [1]	1 610 dollars [1]	+ 133 dollars (+9 %)
Versement annuel :	15 900 dollars	19 320 dollars	+ 1 407 dollars (+ 9 %)
Revenu brut annuel requis :	53 000 dollars	64 440 dollars	+ 11 440 dollars (+22 %)
Nombre de ménages avec un revenu d'au moins [3] :	53 000 dollars	65 000 dollars	+ 12 000 dollars
	1 237 050 ménages	1 019 250 ménages	217 800 ménages
Taux de propriété pour les ménages entre 40 000 dollars et 50 000 dollars de revenu :			66 %
Pourcentage de locataires = 1 – taux de propriété [4]			34 %
Nombre de ménages acheteurs potentiel = nombre de ménages X pourcentages de locataires			**74 052**

Notes :

[1] Paiement mensuel total 1 325 dollars = 1 093 dollars en paiement hypothécaire avec un taux de 2,45 % plus taxes municipales de 164 $ par mois plus taxes scolaires de 68 dollars par mois.

[2] Paiement mensuel total de 1 610 dollars = 1 378 dollars en paiement hypothécaire avec un taux hypothécaire de 4,64 % plus taxes municipales de 164 dollars par mois plus taxes scolaires de 68 dollars par mois.

[3] Les données portant sur la distribution des revenus proviennent de Statistiques Canada, Tableau 202-0201 : *Répartition du revenu du marché, selon le type de famille économique, dollars constants de 2011.*

[4] Taux de propriété moyen estimé pour les ménages avec un revenu entre 40 000 et 79 999 dollars à partir des données de l'*Enquête nationale auprès des ménages 2011* de Statistique Canada

Exemple 1 : Impact d'une hausse du taux hypothécaire de 2,45 % à 4,64 % : achat d'une copropriété neuve de 277 000 dollars à Montréal

Augmentation des coûts mensuels : 316 dollars (+19 %)

Augmentation du total des coûts annuels : 3 792 dollars (+19 %)

Le revenu requis pour se qualifier pour un tel achat passe de 66 120 à 78 760 dollars : + 12 640 dollars (+ 19 %)

Hypothèses et calculs

- Prix pour une copropriété : 277 000 dollars (prix médian sur l'île de Montréal au 4e trimestre de 2015, Altus)
- Prix incluant les taxes et les remboursements pour habitation neuve : **277 000 dollars**
- Mise de fonds de 5 % : **13 850 dollars**
- Montant financé : 263 150 dollars
- Financée par une hypothèque assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement
- Prime d'assurance SCHL de 3,6 % du montant financé, ajoutée au total emprunté : 9 473 dollars
- Montant total emprunté : 263 150 dollars + 9 473 dollars = **272 623 dollars**
- Frais de copropriété : 200 dollars par mois (moyenne étude FCIQ juin 2016)
- Taxes municipales : 2340 dollars par année (estimé selon le taux de taxes municipales en 2015, de 0,8448 $ / 100 $ d'évaluation, arrondissement Ville-Marie)
- Taxes scolaires : 522 dollars par année (estimé selon le taux 2015-2016 fixé à 0,18839/ 100 $ d'évaluation CGTSM)
- Taux hypothécaire fixe négocié : 2,45 % (moyenne des taux offerts le 6 octobre 2016 sur ratehub.ca)
- Taux hypothécaire fixe 5 ans : 4,64 % (taux de référence publié par la banque du Canada)
- Amortissement : 25 ans
- Taux d'effort requis : 30 % (total du remboursement annuel du capital et des intérêts divisé par le revenu brut du ménage)
- Revenu brut annuel requis = Total annuel des paiements / 30 %

Impact d'une hausse du taux hypothécaire de 2,45 % à 4,64 % : achat d'une copropriété neuve de 277 000 dollars

	Taux hypothécaire de 2,45 %	Taux hypothécaire de 4,64 %	Différence
Paiement mensuel total :	1 653 dollars[1]	1 969 dollars[2]	+ 316 dollars (+19 %)
Total annuel des paiements :	19 836 dollars	23 628 dollars	+ 3 792 dollars
Revenu brut annuel requis :	66 120 dollars	78 760 dollars	+ 12 640 dollars

Notes :

[1] Paiement mensuel total 1 653 dollars = 1 214 dollars en paiement hypothécaire avec un taux de 2,45 % plus 200 dollars par mois de frais de copropriété, plus taxes municipales de 195 dollars par mois, plus taxes scolaires de 44 dollars par mois.

[2] Paiement mensuel total de 1 969 dollars = 1 530 dollars en paiement hypothécaire avec un taux de 4,64 % % plus frais de copropriété de 200 dollars par mois, plus taxes municipales de 195 dollars par mois plus taxes scolaires de 44 dollars par mois.

Exemple 2 : Impact d'une hausse du taux hypothécaire de 2,45 % à 4,64 % : achat d'une maison jumelée, prix de 250 000 dollars en banlieue de Montréal

Augmentation des coûts mensuels : 285 dollars (+22 %)

Augmentation du total des coûts annuels : 3 420 dollars (+22 %)

Le revenu requis pour se qualifier pour un tel achat passe de 51 600 à 63 000 dollars : + 11 400 dollars (+ 22 %)

Hypothèses et calculs

- Prix pour une maison unifamiliale de 250 000 dollars (prix médian selon la SCHL Portail d'information sur le marché de l'habitation octobre 2016)
- Prix incluant les taxes et les remboursements pour habitation neuve: **250 000 dollars**
- Mise de fonds de 5 % : **12 500 dollars**
- Montant financé : 237 500 dollars
- Financée par une hypothèque assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement
- Prime d'assurance SCHL de 3,6 % du montant financé, ajoutée au total emprunté : 8 550 dollars
- Montant total emprunté : 237 500 dollars + 8 550 dollars = **246 050 dollars**
- Taxes municipales : 1 579 dollars par année (montant basé sur le taux de taxe moyen de 2015 de 0,6314/ 100 dollars de la ville de La Prairie)
- Taxes scolaires : 743 dollars par année (estimé selon le taux effectif 2015-2016 fixé à 0,29736/ 100 dollars d'évaluation Commission scolaire des Grandes Seigneuries)
- Taux hypothécaire fixe négocié : 2,45 % (moyenne des taux offerts le 6 octobre 2016 sur ratehub.ca)
- Taux hypothécaire fixe 5 ans : 4,64 % (taux de référence publié par la banque du Canada)
- Amortissement : 25 ans
- Taux d'effort requis : 30 % (total du remboursement annuel du capital et des intérêts divisé par le revenu brut du ménage)
- Revenu brut annuel requis = Total des annuel des paiements / 30 %

Impact d'une hausse du taux hypothécaire de 2,45 % à 4,64 % : achat d'une maison jumelée de 250 000 dollars

	Taux hypothécaire de 2,45 %	Taux hypothécaire de 4,64 %	Différence
Paiement mensuel total :	1 290 dollars[1]	1 575 dollars[2]	+ 285 dollars (+22 %)
Total annuel :	15 480 dollars	18 900 dollars	+ 3 420 dollars
Revenu brut annuel requis :	51 600 dollars	63 000 dollars	+ 11 400 dollars

Notes :

[1] Paiement mensuel total 1 290 dollars = 1 096 dollars en paiement hypothécaire avec un taux de 2,45 % plus taxes municipales de 132 dollars par mois plus taxes scolaires de 62 dollars par mois.

[2] Paiement mensuel total de 1 575 dollars = 1 381 dollars en paiement hypothécaire avec un taux de 4,64 % % plus taxes municipales de 132 dollars par mois plus taxes scolaires de 62 dollars par mois.

Exemple 3 : Impact d'une hausse du taux hypothécaire de 2,45 % à 4,64 % : achat d'une maison unifamiliale neuve de 370 000 dollars à Gatineau

Augmentation des coûts mensuels : 421 dollars (+21 %)

Augmentation du total des coûts annuels : 3 792 dollars (+ 21 %)

Le revenu requis pour se qualifier pour un tel achat passe de 80 400 à 97 240 dollars : + 16 840 dollars (+ 21 %)

Hypothèses et calculs

- Prix pour une maison unifamiliale : 370 000 dollars en 2015 (prix médian selon la SCHL Portail d'information sur le marché de l'habitation octobre 2016)
- Prix incluant les taxes et les remboursements pour habitation neuve: **370 000 dollars**
- Mise de fonds de 5 % : **18 500 dollars**
- Montant financé : 351 500 dollars
- Financée par une hypothèque assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement
- Prime d'assurance SCHL de 3,6 % du montant financé, ajoutée au total emprunté : 11 988 dollars
- Montant total emprunté : 351 500 dollars + 11 988 dollars = **363 488 dollars**
- Taxes municipales : 3 645 dollars par année (montant basé sur le taux de taxe moyen 2015 de 0,985 / 100 dollar d'évaluation, ville de Gatineau)
- Taxes scolaires : 1 046 dollars par année (estimé en se basant sur le taux de 2015-2016 fixé à 0,28283/ 100 dollars d'évaluation de la Commission scolaire des Draveurs pour le secteur Gatineau)
- Taux hypothécaire fixe négocié : 2,45 % (moyenne des taux offerts le 6 octobre 2016 sur ratehub.ca)
- Taux hypothécaire fixe 5 ans : 4,64 % (taux de référence publié par la banque du Canada)
- Amortissement : 25 ans
- Taux d'effort requis : 30 % (total du remboursement annuel du capital et des intérêts divisé par le revenu brut du ménage)
- Revenu brut annuel requis = Total des annuel des paiements / 30 %

Impact d'une hausse du taux hypothécaire de 2,45 % à 4,64 % : achat d'une maison unifamiliale de 370 000 dollars

	Taux hypothécaire de 2,45 %	Taux hypothécaire de 4,64 %	Différence
Paiement mensuel total :	2 010 dollars [1]	2 431 dollars [2]	+ 421 dollars (+21 %)
Total annuel :	24 120 dollars	29 172 dollars	+ 3 792 dollars
Revenu brut annuel requis :	80 400 dollars	97 240 dollars	+ 16 840 dollars

Notes :

[1] Paiement mensuel total 2 010 dollars = 1 619 dollars en paiement hypothécaire avec un taux de 2,45 % plus taxes municipales de 304 dollars par mois plus taxes scolaires de 87 dollars par mois.

[2] Paiement mensuel total de 2 431 dollars = 2 040 dollars en paiement hypothécaire avec un taux hypothécaire de 4,64 % % plus taxes municipales de 304 dollars par mois plus taxes scolaires de 87 dollars par mois.